





Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Sagmyra 10 A, 6723 SVELGEN
 BREMANGER kommune
 # gnr. 38, bnr. 352

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 21134-1423

Eiendomsverdi ref nr: BG3071

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Høgstøyl




NORDFJORD TAKST & CONSULTING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Nordfjord Takst & Consulting

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Christian Høgstøl

christian@nordfjordtakst.no

478 58 562



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig oppført på 1960-tallet. Eksakt byggeår er ukjent, men kontaktperson opplyser at boligen trolig er oppført mot slutten av 1960-tallet. Boligen ligger i et etablert byggefelt i Svelgen i Bremanger kommune.

Boligen er oppført etter forskrifter og byggeskikk som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav er vesentlig endret, blant annet når det gjelder isolasjon, energieffektivitet, inneklimate og miljø. Det må derfor påregnes generelle avvik i forhold til dagens tekniske krav.

Bygningen fremstår med normal elde og slitasje sett i forhold til alder, men det må påregnes behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Det er satt kostnadsestimat for alle bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 3 (TG3) og enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 2 (TG2). Kostnadsestimatene er skjønnsmessige vurderinger knyttet til utbedring eller behov for nærmere undersøkelser av den aktuelle bygningsdelen. Det presiseres at kostnadene ikke er basert på detaljerte kalkyler, men på faglig skjønn. Faktiske utbedringskostnader vil kunne variere betydelig avhengig av valgt utbedringsmetode, materialvalg og markedsforhold.

Bilder av avvik i rapporten er i hovedsak lagt inn som eksempler på beskrevne forhold. Det kan forekomme ytterligere tilsvarende avvik som er omtalt i teksten uten at disse nødvendigvis er dokumentert med bilde.

Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser under de enkelte bygningsdelene. Rapporten bør gjennomgås i sin helhet for å få et korrekt og fullstendig bilde av boligens tilstand.

De avvik fra normal tilstand som er beskrevet i rapporten skyldes i hovedsak bygningens alder, normal slitasje og noe manglende vedlikehold.

Tomannsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun en nærmere undersøkelse på taket vil kunne avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Kontaktperson opplyser at taktekkingen skal være skiftet i slutten av 1990-tallet eller begynnelsen av 2000-tallet. Det foreligger ikke dokumentasjon eller informasjon om utførelse eller hvem som har utført arbeidet.

Nedløp og takrenner er utført i sortlakkert metall og plast. Pipebeslag er i sortlakkert metall samt sink/blybeslag.

Takrenner og deler av nedløpsrør fremstår som skiftet samtidig med takteking.

Det er enkelte nedløpsrør som er av eldre type.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Veggkonstruksjonen er inspirert utvendig fra bakkenivå.

Det er foretatt enkelte stikkprøver i underkant av kledning rundt boligen for å avdekke musebånd eller lufting av kledning. Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår. Takkonstruksjonen er inspirert fra kaldloft, tilkomst via luken i gangen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

2. etasje:

- Vindu på bad: 2-lags trevindu fra 1998.
- Vindu på hovedsoverom: 2-lags trevindu fra 2001.
- Vindu på soverom mot nordvest: 2-lags trevindu fra 1998.
- Vindu på soverom nordvest: 2-lags trevindu fra 1998.
- Vindu i gang/trapp: Trevindu med koblet glass fra byggeår.

1. etasje:

- Vinduer på kjøkken og stue: Malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1998.
- Vindu i gang: Koblet glass fra byggeår.

Kjeller:

- Vinduer i tre med koblet glass, antatt fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør og ytterdør er fra 2018.

Enkel kjellerdør i tre.

Boligen har en veranda/terrasse tilknyttet hovedetasjen på siden av bygget. Verandaen består av en åpen terrassekonstruksjon i tre med terrassebord og rekkverk i tre langs ytterkant. Terrassen bæres av søyler mot terreng.

Deler av verandaen er takoverbygget. Den overbygde delen er oppført med støpt betongdekke som bæres av betongsøyler. Denne delen fremstår som en mer permanent konstruksjon og gir en skjermet uteplass.

Generelt må det påregnes normalt vedlikehold av treverk over tid. Kontaktperson opplyser at det kan høres vifte lyd fra Elkem industri i området. Dette til opplysning.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater.

2. etasje:

Gulv: Lakkert furugulv, belegg.
Vegger: Malte trepanel.
Himling: Himlingsplater.

1. etasje:

Gulv: Laminat.
Vegger: Malte plater og tapet.
Himling: Himlingsplater.

Kjeller:

Gulv: Belegg og malt betong.
Vegger: Trepanel og betong.

Beskrivelse av eiendommen

Himling: Trepanel.

Gulv og plater på vegg i stue, samt gulv på kjøkken, ble lagt nytt i 2018. Opplyst av kontaktperson.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er målt ca. 5–10 mm høydeforskjell på gulv i stue og kjøkken i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5–15 mm høydeforskjell på gulv i stue, gang og bod i underetasjen over en lengde på ca. 2 m.

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

Boligen har mursteinspipe og ildsted i stue fra byggeår.

Feieluke på loft og sotluke i kjeller.

Det er ikke fremlagt opplysninger om siste branntilsyn fra kommunen.

Det er ikke tilkomst til pipens alle 4 sider da denne ligger mot naboseksjonen.

Rom under terreng.

Overflater:

Gulvet har beleg. Veggene har overflater av betong/mur samt panel.

Rommene er benyttet som bod/lagring, kjellerstue og vaskekjeller.

Det er foretatt hulltaking i veggkonstruksjon i stue. Ved fuktkvotemåling i trekonstruksjonen ble det målt ca. 16 - 19 vekt%. Det er også foretatt fuktmåling i skap, hvor det ble målt opp mot 18 vekt% i bunnsvill. Det ble ikke registrert synlige råteskader i området på befaringstidspunktet.

Kontaktperson opplyser at innklimaet i kjelleren har blitt bedre etter montering av avfukter.

Kjellergulvet er oppforet med sponplater. Oppbygning og eventuell fuktsikring i gulvkonstruksjonen er ukjent.

Boligen har malt og lakkert tretrapp med rekkverk i lakkert stål.

Innvendig har boligen malte tredører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Overflater:

Plater på vegg.

Flis på gulv.

Himlingsplater i tak.

Plastsluk i gulv. Fallet er målt til ca. 15 mm fra dør til sluk over en avstand på ca. 170 cm.

Utstyr: Dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Utførelsen av badets tettesjikt er ukjent. Det er opplyst av

kontaktperson at det ble gjort tiltak på badet for ca. 25–30 år siden i forbindelse med vannlekkasje.

Det er opplyst at det skal være lagt flis oppå flis og plater på vegg. Utførelsen av tettesjikt er ukjent.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen ligger mot naboseksjon og yttevegger, hulltaking er derfor ikke mulig.

Det er foretatt overflatesøk i området ved dusjkabinettet uten at dette ga utslag for forhøyet måling.

Resultatet gjelder kun for måletidspunktet og innenfor begrenset område.

Til tross for normale måleverdier vurderes risiko for skjulte fuktskader som forhøyet, grunnet alder, utførelse og observerte svikt i tettesjikt.

Fuktmålingen endrer derfor ikke den samlede vurderingen av teknisk tilstand for våtrommet.

Vaskerom

Vaskekjeller fra byggeåret.

Vaskekjelleren har gulv av betong med malte, åpne overflater. I gulvet er det etablert en støpt nedsenk/avløpskum i betong med avløpstuss. Løsningen fremstår som en enkel avløpsordning uten tradisjonelt sluk eller klemring for tilkobling av tettesjikt.

Det er ikke registrert membran eller annet tettesjikt i gulv- eller veggkonstruksjoner. Utførelsen er typisk for eldre bygninger hvor vaskekjellere ofte ble etablert med enkle avløpsløsninger og uten krav til vannrette sjikt.

I rommet er det vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Bereder er plassert i rommet.

Avtrekk via åpningsvindu og ventil i vegg.

Rommet har ikke tettesjikt.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Veggene i våtsonen består av mur- eller betongkonstruksjoner som ligger mot yttervegg eller mot tilstøtende rom/seksjon. Rommet fremstår med åpne, og konstruksjoner uten hulrom hvor skjulte fuktskader normalt oppstår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr.

Kontaktperson opplyser at alderen på kjøkkeninnredningen er ca. 25–30 år.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulvstående toalett. Rommet har ikke vask.

Belegg på gulv og malte plater på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er plassert i vaskekjelleren.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft luft varmepumpe, ca 5 år gammel opplyser kontaktperson.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Står plassert i vaskekjeller.
Elanlegget er hovedsakelig fra byggeåret (1960-tallet), med enkelte fornyelser i senere tid.
På bakgrunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon og lite eller ingen informasjon om el anleggets historikk, anbefales det at det gjennomføres kontroll av autorisert elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

I henhold til NGU's løsmassekart består byggegrunnen av bart fjell. Boligen er oppført ca. 1960 og har kjellerkonstruksjon med vegger mot terreng. Kjellervegger fra denne byggeperioden er normalt utført i plasstøpt betong eller betongblokker, ofte uten utvendig fuktsikring etter dagens standarder. Slike konstruksjoner erfaringsmessig utsatt for fuktvandring fra omkringliggende masser.

Det er utført fuktmålinger i kjellerstue. Målingene viser moderat forhøyede verdier i nedre del av vegg mot terreng. På åpen betongvegg er det også registrert noe saltutslag (utfelling).

Registrerte forhold tyder på fuktpåvirkning som er vanlig for kjellerkonstruksjoner fra byggeperioden. Det er ikke registrert forhold som tilsier aktiv vanninntrengning på befaringstidspunktet. Bygningen har betonggrunnmur.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann- og avløpsledningene er fra byggeåret.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Dette punktet omhandler forhold ved boligen som kan medføre fare for personskade, brann eller helseskade, og som derfor har betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vurderingene er basert på stikkprøver, registreringer og visuelle vurderinger på stedet på befaringstidspunktet. Det gjøres ikke fullstendig kontroll av alle konstruksjoner og installasjoner. For eldre boliger er det normalt at det avdekkes avvik, da vurderingene i henhold til NS 3600 omhandler HMS-forhold vurdert opp mot dagens krav og sikkerhetsnivå, selv om bygget kan være oppført etter eldre regelverk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	137 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	137 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

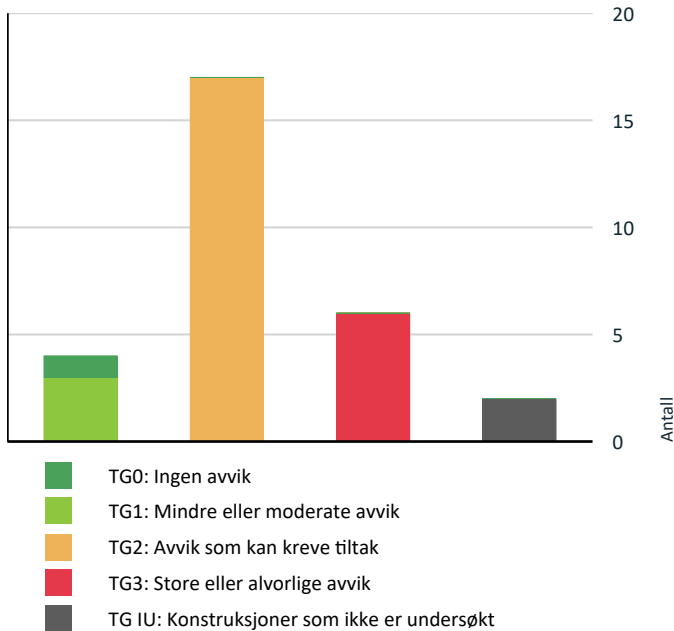
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

Oppdraget omfatter ikke å hente ut meglerpakken fra kommunen. Denne meglerpakken kan inneholde viktige opplysninger som ferdigattest/midlertidig brukstillatelse m.m, tegninger og andre relevante opplysninger.

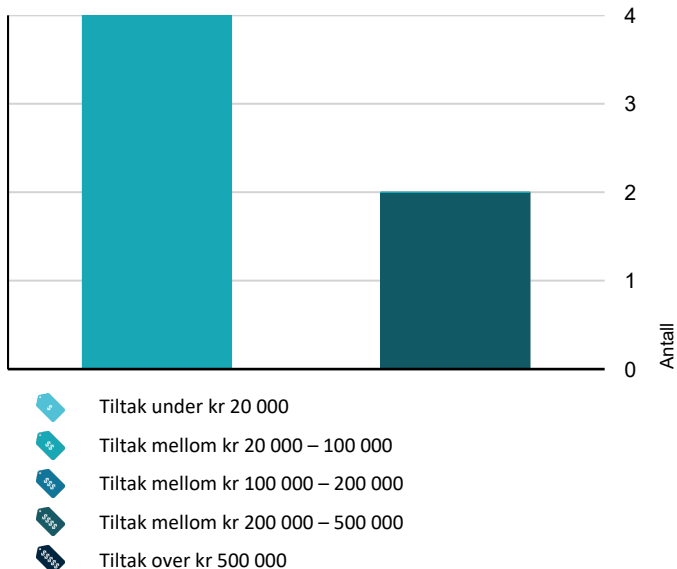
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Eier har ikke fylt ut egenerklæringsskjema i forbindelse med tilstandsrapporten. Etter § 2-2 i Forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig og NS 3600 stilles det krav til at egenerklæringsskjema skal inngå som en del av rapporten. Når dette ikke foreligger, vil rapporten være basert utelukkende på takstmannens befaring og øvrige tilgjengelige opplysninger. Informasjonsgrunnlaget for kjøper blir dermed mer begrenset, og takstmannen kan ikke holdes ansvarlig for forhold som normalt skulle vært opplyst gjennom egenerklæringen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er registrert hull og lekkasje på nedløpsrør på vestsiden av boligen. Se bildet.

Lekkasje takrenne på nordøst side.

Nedløpsrør har ulike dimensjoner og utettheter i overgang til bakke.

TG 3 er satt da omfanget gjelder flere renner og nedløpsrør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Det er registrert stedvis råteskadet kledning, hovedsakelig i bordkledningen. Eksakte områder bør vurderes nærmere for utbedring. Råteskadene er observert i kledningen, spesielt i områder ved terrasse/veranda.

- Kledningen ved terrasse/veranda ligger under eller bak terrassebord, noe som vanskeliggjør vedlikehold og eventuell utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig omramming på vinduene ligger tett på vannbrettbeslag.
- Det er registrert stedvis værslitt og oppsprukket trevirke, med påbegynnende råteskade på kledningen over vannbordet for vinduene. Dette gjelder vinduer på soverom, gang, stue og kjøkken i 1. og 2. etasje. Råteskadene er observert på kledning over vannbordet, spesielt ved vindu i gang i 1. etasje.
- Enkelte vinduer har oppsprukket trevirke og råteskader, spesielt vindu i stue.
- Værslitt og påbegynnende råteskade på kjellervindu i stuen.

Vinduer fra byggeår, 1980- og 1990-tallet har oversteget over halvparten av forventet levetid. Eldre vinduer har dårligere isoleringsevne og kan ha sprø eller stive pakninger. Det er økt risiko for at punktering av glass kan oppstå i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

- Det er registrert avskallinger i betong og rustsprengt armering i underside av støpt verandadekke samt i tilhørende betongsøyler. Flere steder er armering eksponert med synlige rustutslag. Skadene tyder på armeringskorrosjon og redusert overdekning i betongen, noe som over tid fører til oppsprekking og avskalling av betong. Forholdet er registrert i bærende konstruksjon under veranda. TG3 er satt da det er registrert større områder med avskalling og synlig armering i betongdekket.
- Rakkverk er malingslitt og har behov for overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Med bakgrunn i manglende opplysninger om utførelse og påviste avvik, som manglende bunnlist og manglende tetting mellom baderomsplater, er det samlet vurdert til TG3. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens krav til vannmotstand.

- Manglende bunnlist og tetting mellom baderomsplater.
- Ukjent om det er tettesjikt, ikke mulig å påvise uten destruktive tiltak.
- Manglende forsert avtrekk.
- Svelling i skaphylle i servantinnredning.
- Vindu i våtsonen, i dag beskyttet av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Rommet mangler tettesjikt og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Avløpsløsningen i gulvet fremstår som en enkel nedsenk med avløpstilkobling og ikke som et moderne sluk.

Dette vurderes som et vesentlig avvik fra dagens byggetekniske krav, og det settes tilstandsgrad TG3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er ikke utført hulltaking i henhold til anbefalt kontrollmetode i NS 3600. Årsaken er bygningsmessige forhold som gjør slik kontroll ikke gjennomførbar uten omfattende inngrep.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Det er avvik:

- Det er registrert spor etter muselort.
- Enkelte ventilert og luftinger ut mot raft er tettet, noe som begrenser luftingen av konstruksjonen.
- Det er ikke dampsperre mellom 2. etasje og kaldloft, men dette var ikke vanlig i byggetiden. Manglende dampsperre kan medføre økt risiko for fuktvandring fra oppvarmede rom til kaldloftet, noe som kan føre til kondens og fuktskader over tid.
- Det er registrert fuktskjolder på sperrer og undertak, spesielt i området med taggjennomføringer. Det ble foretatt fuktmåling i området med fuktskjolder uten at dette ga utslag for forhøyede målinger. Merker på undertak og sperrer kan stamme fra tiden før takteking ble skiftet for ca. 30 år siden.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Kjellerdøren er fra byggeåret og fremstår som værslikt.

Dører fra byggeåret, 1980- og 1990-tallet har oversteget over halvparten av forventet levetid. Eldre dører har ofte dårligere isoleringsevne og kan ha sprø, stive eller manglende pakninger.

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

Det er avvik:

Det registreres normal bruksslitasje på overflater. Dette omfatter blant annet:

- Stedvise sår og hakk i laminatgulv.
- Merker i vegger etter oppheng og bruk.
- Malingsavskalling på enkelte malte flater i kjeller.
- Stedvise synlige åpninger/sprekker i overganger mellom bygningsdeler i kjeller (vegger/tak).

Overflatene fremstår samlet sett med slitasje og kosmetiske avvik som er normalt for byggets alder og bruk.

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

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

Det er registrert stedvis knirk 2 etasje. For eldre boliger er dette normalt forekommende og skyldes ofte naturlige bevegelser i bjelkelag og gulvbord som følge av tørke, svinn, temperaturvariasjoner og aldersrelaterte deformasjoner.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann.

- Sotluken og feieluken har rennemerker etter sotvann. Det mangler ildfast plate under sotluken.
- Det er sprekker i gjennomføringen til pipen.
- Utførelsen av tetting av tidligere hull er ukjent, og det foreligger ingen opplysninger om når dette arbeidet er utført.

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er avvik:

Innforede vegger og oppforede gulv i kjellere fra denne byggeperioden (1960-tallet) er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner, da de kan være utsatt for fuktvandring fra grunn og grunnmur med fare for skjulte skader.

Det er registrert åpen og synlig isolasjon i vegg, blant annet i forbindelse med luke til sikringsskap.

Ved hulltaking ble det påvist forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen (ca. 19 vekt%). Det ble ikke registrert synlige fuktskader eller råte i dette området på befaringstidspunktet. Forhøyet fuktinnhold kan imidlertid over tid gi grunnlag for muggvekst, svertesopp og nedbrytning av materialer.

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

Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i trappen. Enkelte sår og hakk i trinnene.

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

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

Enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking

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

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

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.










Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert moderat forhøyede fuktverdier i kjellervegg mot terreng, samt saltutslag på betongoverflate. Forholdet indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.

Kjellervegger fra byggeperioden har normalt begrenset eller manglende utvendig fuktsikring etter dagens krav, og konstruksjonen må derfor påregnes å være fuktutsatt.

Forholdet vurderes som et avvik fra dagens forventede standard for fuktsikring av kjellerkonstruksjoner.

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
 -  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 -  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 -  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
 -  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
 -  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 -  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
 -  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
 -  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Basert på observasjoner på loftet er det ikke tilfredsstillende brannskille mellom seksjonene.
- I henhold til NVE's raskart ligger einedommen i aktsomhetsområde for skred.
- Det mangler rekkverk på kjellertrappen

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert stedvis riss og sprekker og malingavskaling i grunnmuren. Riss er observert bla fra innsiden i vaskekjelleren, samt utvendig under verandaen ved vinduet til kjellerstuen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert svelling i underkant av benkeplaten ved vask, se bilde.
- Det er fuktskjolder på vegg i benkeskap under vask, og stammer trolig fra tidligere lekkasje. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på overflaten ved befaringen.

Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ventilen i taket er avsluttet med et hull opp mot kaldloftet. Avtrekket bør føres ut til det fri for å unngå kondensfare på loftet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeår er ukjent, men kontaktpersoner opplyser at byggeåret er ca slutten av 1960 tallet.

Anvendelse
Har vært benyttet som helårsbolig.

Standard
Gjennomgående normal standard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun en nærmere undersøkelse på taket vil kunne avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Kontaktperson opplyser at taktekkingen skal være skiftet i slutten av 1990-tallet eller begynnelsen av 2000-tallet. Det foreligger ikke dokumentasjon eller informasjon om utførelse eller hvem som har utført arbeidet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader, da inspeksjonen kun er utført fra bakkenivå.

Manglende dokumentasjon på utført arbeid medfører usikkerhet om kvaliteten på taktekkingen, noe som kan øke risikoen for skjulte feil eller mangler.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid for både taktekking og undertak er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Oversikt tak



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og takrenner er utført i sortlakkert metall og plast.
Pipebeslag er i sortlakkert metall samt sink/blybeslag.

Takrenner og deler av nedløpsrør fremstår som skiftet samtidig med takteking.
Det er enkelte nedløpsrør som er av eldre type.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er registrert hull og lekkasje på nedløpsrør på vestsiden av boligen. Se bildet.
Lekkasje takrenne på nordøst side.
Nedløpsrør har ulike dimensjoner og utettheter i overgang til bakke.

TG 3 er satt da omfanget gjelder flere renner og nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Hull og lekkasjer på nedløpsrør og takrenner bør utbedres for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til fuktskader og forringelse av byggets konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Beslag rundt pipehatt, inspisert fra bakkenivå.



Hull i nedløpsrør for takrenne.



Hull i nedløpsrør for takrenne.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Veggkonstruksjonen er inspisert utvendig fra bakkenivå. Det er foretatt enkelte stikkprøver i underkant av kledning rundt boligen for å avdekke musebånd eller lufting av kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Det er registrert stedvis råteskadet kledning, hovedsakelig i bordkledningen. Eksakte områder bør vurderes nærmere for utbedring. Råteskadene er observert i kledningen, spesielt i områder ved terrasse/veranda.

- Kledningen ved terrasse/veranda ligger under eller bak terrassebord, noe som vanskeliggjør vedlikehold og eventuell utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting samt montere musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for videre råteskader, skader på underliggende konstruksjon og inntrenging av skadedyr.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av råteskadet kledning samt vedlikehold av deler av kledningen. Ved vedlikehold og utbedringer anbefales det kontroll av konstruksjon bak kledning. Ved tiltak utover normalt vedlikehold og utskifting av enkelt bord må det påregnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kledning ligger bak veranda/terrassebord



Eksempel spredte råteskader i kledning.



Eksempel spredte råteskader i kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår.
Takkonstruksjonen er inspirert fra kaldloft, tilkomst via luken i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert spor etter muselort.
 - Enkelte ventiler og luftinger ut mot raft er tettet, noe som begrenser luftingen av konstruksjonen.
 - Det er ikke dampsperre mellom 2. etasje og kaldloft, men dette var ikke vanlig i byggetiden. Manglende dampsperre kan medføre økt risiko for fuktvandring fra oppvarmede rom til kaldloftet, noe som kan føre til kondens og fuktskader over tid.
 - Det er registrert fuktskjolder på sperrer og undertak, spesielt i området med taggjennomføringer. Det ble foretatt fuktmåling i området med fuktskjolder uten at dette ga utslag for forhøyede målinger. Merker på undertak og sperrer kan stamme fra tiden før taktekking ble skiftet for ca. 30 år siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å hindre at mus tar seg inn på kaldloftet, da tilstedeværelse av mus kan føre til lukt, skader på isolasjon og elektriske installasjoner.

Ventilasjon og lufting mot raft bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i takkonstruksjonen, for å redusere risiko for fukt- og muggskader.

Manglende dampsperre mellom 2. etasje og kaldloft gir økt risiko for fuktvandring og kondens, noe som over tid kan føre til fuktskader. Det anbefales å vurdere tiltak for å begrense fukttransport, spesielt ved eventuelle fremtidige oppgraderinger.

Fuktskjolder på sperrer og undertak bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av nye fuktproblemer, selv om dagens målinger ikke viser forhøyede verdier. Dette for å unngå skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

Tilstandsrapport



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

2. etasje:

- Vindu på bad: 2-lags trevindu fra 1998.
- Vindu på hovedsoverom: 2-lags trevindu fra 2001.
- Vindu på soverom mot nordvest: 2-lags trevindu fra 1998.
- Vindu på soverom nordvest: 2-lags trevindu fra 1998.
- Vindu i gang/trapp: Trevindu med koblet glass fra byggeår.

1. etasje:

- Vinduer på kjøkken og stue: Malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1998.
- Vindu i gang: Koblet glass fra byggeår.

Kjeller:

- Vinduer i tre med koblet glass, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig omramming på vinduene ligger tett på vannbrettbeslag.
- Det er registrert stedvis værslitt og oppsprukket trevirke, med påbegynnende råteskade på kledningen over vannbordet for vinduene. Dette gjelder vinduer på soverom, gang, stue og kjøkken i 1. og 2. etasje. Råteskadene er observert på kledning over vannbordet, spesielt ved vindu i gang i 1. etasje.
- Enkelte vinduer har oppsprukket trevirke og råteskader, spesielt vindu i stue.
- Værslitt og påbegynnende råteskade på kjellervindu i stuen.

Vinduer fra byggeår, 1980- og 1990-tallet har oversteget over halvparten av forventet levetid. Eldre vinduer har dårligere isoleringsevne og kan ha sprø eller stive pakninger. Det er økt risiko for at punktering av glass kan oppstå i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Vinduer er montert direkte i mur- eller betongvegg uten underliggende beslag. Manglende beslag under vinduene medfører økt risiko for at vann kan trenge inn i overgangen mellom vindu og vegg, spesielt ved slagregn eller snøsmelting. Dette kan over tid føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og redusere både tetthet og levetid på vindusmontasjen.

Det anbefales å etablere egnede beslag under vinduene for å sikre korrekt vannavrenning og bedre beskyttelse av fasaden.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av enkelte vinduer. Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og behov. Ved utskifting av flere vinduer eller større tiltak må det påregnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Spør etter innvendig kondensering av på vindu.



Vinduer er montert direkte i mur- eller betongvegg uten underliggende beslag.



Værslitt vindu



Råteskadet trevirke på vindu

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør og ytterdør er fra 2018.

Enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdøren er fra byggeåret og fremstår som værslitt.

Dører fra byggeåret, 1980- og 1990-tallet har oversteget over halvparten av forventet levetid. Eldre dører har ofte dårligere isoleringsevne og kan ha sprø, stive eller manglende pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellerdøren bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å hindre ytterligere forringelse og redusere varmetap.

Eldre dører med dårlig isoleringsevne og slitte pakninger bør oppgraderes eller vedlikeholdes for å unngå økt energiforbruk og risiko for trekk, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon og komfort.

Tilstandsrapport



Kjellerdør i tre med glass. Værslitt



Kjellerdør i tre med glass. Værslitt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en veranda/terrasse tilknyttet hovedetasjen på siden av bygget. Verandaen består av en åpen terrassekonstruksjon i tre med terrassebord og rekkverk i tre langs ytterkant. Terrassen bæres av søyler mot terreng.

Deler av verandaen er takoverbygget. Den overbygde delen er oppført med støpt betongdekke som bæres av betongsøyler. Denne delen fremstår som en mer permanent konstruksjon og gir en skjermet uteplass.

Generelt må det påregnes normalt vedlikehold av treverk over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert avskallinger i betong og rustsprengt armering i underside av støpt verandadekke samt i tilhørende betongsøyler. Flere steder er armering eksponert med synlige rustutslag. Skadene tyder på armeringskorrosjon og redusert overdekning i betongen, noe som over tid fører til oppsprekking og avskalling av betong. Forholdet er registrert i bærende konstruksjon under veranda. TG3 er satt da det er registrert større områder med avskalling og synlig armering i betongdekket.

- Rekkverk er malingslitt og har behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Korrosjon i armering og avskallinger i betong bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av konstruksjonen. Skadene kan over tid føre til ytterligere oppsprekking i betongen, økt rustutvikling i armeringen og redusert bæreevne.

Det anbefales nærmere vurdering av fagkyndig entreprenør eller betongrehabiliteringsfirma for å kartlegge skadeomfang og nødvendige tiltak. Aktuelle tiltak kan være fjerning av løs betong, rengjøring og korrosjonsbeskyttelse av armering samt reprofilerings av betong.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av synlig betongskade. Endelig omfang må avklares ved nærmere undersøkelser, og det kan ikke utelukkes behov for mer omfattende tiltak dersom skadeomfanget er større enn det som er synlig ved befaring.

Rekkverk i tre fremstår med behov for overflatebehandling. Manglende vedlikehold kan over tid føre til nedbrytning av treverket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rustsprengt og synlig armering i betongdekket, sett fra underside av dekket. Avskaling i betong dekket.



Oversikt av takoverbygget del

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Kontaktperson opplyser at det kan høres vifte lyd fra Elkem industri i området. Dette til opplysning.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater.

2. etasje:

Gulv: Lakkert furugulv, belegg.

Vegger: Malte trepanel.

Himling: Himlingsplater.

1. etasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater og tapet.

Himling: Himlingsplater.

Kjeller:

Gulv: Belegg og malt betong.

Vegger: Trepanel og betong.

Himling: Trepanel.

Gulv og plater på vegg i stue, samt gulv på kjøkken, ble lagt nytt i 2018. Opplyst av kontaktperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres normal bruksslitasje på overflater. Dette omfatter blant annet:

- Stedvise sår og hakk i laminatgulv.
- Merker i vegger etter oppheng og bruk.
- Malingsavskalling på enkelte malte flater i kjeller.
- Stedvise synlige åpninger/sprekker i overganger mellom bygningsdeler i kjeller (vegger/tak).

Overflatene fremstår samlet sett med slitasje og kosmetiske avvik som er normalt for byggets alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og påvirker normalt ikke bygningsdelens funksjon.

Lokale utbedringer som sparkling, maling eller mindre reparasjoner av overflater kan være aktuelt ved behov. Eventuelle åpninger i kjeller bør tettes, og overflater vedlikeholdes som del av normalt vedlikehold.

Det må påregnes løpende vedlikehold og periodisk fornying av innvendige overflater, noe som er vanlig for boliger av denne alderen.

Normalt sett vil slitasje, krymp, riss, sprekker, spikerhull, fargeforskjeller og mulige misfarginger fremkomme tydeligere ved overtakelse av brukt eiendom umøblert.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er målt ca. 5–10 mm høydeforskjell på gulv i stue og kjøkken i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5–15 mm høydeforskjell på gulv i stue, gang og bod i underetasjen over en lengde på ca. 2 m.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvis knirk 2 etasje. For eldre boliger er dette normalt forekommende og skyldes ofte naturlige bevegelser i bjelkelag og gulvbord som følge av tørke, svinn, temperaturvariasjoner og aldersrelaterte deformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen, men bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Skjevheter i gulvet kan føre til redusert komfort, problemer ved legging av nytt gulvbelegg og økt risiko for oppsprekking eller knirk. Forholdet anbefales holdt under oppsikt.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og ildsted i stue fra byggeår.

Feieluke på loft og sotluke i kjeller.

Det er ikke fremlagt opplysninger om siste branntilsyn fra kommunen.

Det er ikke tilkomst til pipens alle 4 sider da denne ligger mot naboseksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

- Sotluken og feieluken har rennemerker etter sotvann. Det mangler ildfast plate under sotluken.

- Det er sprekker i gjennomføringen til pipen.

- Utførelsen av tetting av tidligere hull er ukjent, og det foreligger ingen opplysninger om når dette arbeidet er utført.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av sprekker og riss i pipen, samt kontroll og eventuell utbedring av tetting etter tidligere hull, for å hindre lekkasje av røyk og sot til omkringliggende konstruksjoner og redusere brannrisiko.

Ildfast plate bør monteres under sotluken for å ivareta brann sikkerheten.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på siste branntilsyn fra kommunen, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tilstand og vedlikehold, noe som kan medføre økt risiko for feil og skader.



Avrenning fra sotluken på pipe i kjeller. Manglende ildfastplate under sotluken.



Feieluke på kaldloft



Ildsted i stue.



Sprekker i gjennomføring til pipen. Ukjent utførelse av tetting av tidligere hull. Det er ikke opplysninger om når dette er utført.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng.

Overflater:

Gulvet har beleg. Veggene har overflater av betong/mur samt panel.
Rommene er benyttet som bod/lagring, kjellerstue og vaskekjeller.

Det er foretatt hulltaking i veggkonstruksjon i stue. Ved fuktkvotemåling i trekonstruksjonen ble det målt ca. 16 - 19 vekt%. Det er også foretatt fuktmåling i skap, hvor det ble målt opp mot 18 vekt% i bunnsvill. Det ble ikke registrert synlige råteskader i området på befaringstidspunktet.

Kontaktperson opplyser at innklimaet i kjelleren har blitt bedre etter montering av avfukter.

Kjellergulvet er oppført med sponplater. Oppbygning og eventuell fuksikring i gulvkonstruksjonen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fukt skader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Innforede vegger og oppforede gulv i kjellere fra denne byggeperioden (1960-tallet) er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner, da de kan være utsatt for fuktvandring fra grunn og grunnmur med fare for skjulte skader.

Det er registrert åpen og synlig isolasjon i vegg, blant annet i forbindelse med luke til sikringsskap.

Ved hulltaking ble det påvist forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen (ca. 19 vekt%). Det ble ikke registrert synlige fuktskader eller råte i dette området på befaringstidspunktet. Forhøyet fuktinnhold kan imidlertid over tid gi grunnlag for muggvekst, svertesopp og nedbrytning av materialer.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i konstruksjonen over tid. Ved vedvarende høye fuktverdier bør det vurderes ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Tiltak for å redusere fuktbelastningen i rommet bør vurderes, eksempelvis forbedret ventilasjon, videre bruk av avfukter eller andre fuktsikrende tiltak.

Det er registrert innkledd EPS-isolasjon (isopor) i vegger i underetasjen. EPS som benyttes som isolasjonsmateriale i bygningskonstruksjoner skal normalt være tilstrekkelig brannbeskyttet, eksempelvis ved kledning med godkjent plate- eller kledningsmateriale.

I dette tilfellet fremstår isolasjonen ikke tilstrekkelig beskyttet mot brann. Ubeskyttet EPS kan bidra til økt brannbelastning og vil ved brann kunne utvikle betydelige mengder røyk og giftige gasser.

Løsningen tilfredsstillende ikke dagens anbefalte branntekniske løsninger.



Fuktmåling i bunnsvill via hulltaking



Fuktmåling i bunnsvill via luke i vegg. Det er registrert synlig isopor isolasjon i vegg.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt og lakkert tretrapp med rekkverk i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i trappen. Enkelte sår og hakk i trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør vurderes for å utbedre knirk i trappen samt reparere sår og hakk i trinnene, for å forhindre videre slitasje.

Tilstandsrapport



Oversikt trapp



Oversikt trapp

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte tredører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre økt slitasje på dør og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til nedsatt brukervennlighet og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Overflater:

Plater på vegg.

Flis på gulv.

Himlingsplater i tak.

Plastsluk i gulv. Fallet er målt til ca. 15 mm fra dør til sluk over en avstand på ca. 170 cm.

Utstyr: Dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Utførelsen av badets tettesjikt er ukjent. Det er opplyst av kontaktperson at det ble gjort tiltak på badet for ca. 25–30 år siden i forbindelse med vannlekkasje.

Det er opplyst at det skal være lagt flis oppå flis og plater på vegg. Utførelsen av tettesjikt er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i manglende opplysninger om utførelse og påviste avvik, som manglende bunnlist og manglende tetting mellom baderomsplater, er det samlet vurdert til TG3. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til vannmotstand.

- Manglende bunnlist og tetting mellom baderomsplater.
- Ukjent om det er tettesjikt, ikke mulig å påvise uten destruktive tiltak.
- Manglende forsert avtrekk.
- Svelling i skaphylle i servantinnredning.
- Vindu i våtsonen, i dag beskyttet av tett dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til vannmotstand og tettesjikt. Manglende bunnlist, utilstrekkelig tetting mellom plater, ukjent utførelse av tettesjikt, manglende forsert avtrekk og svelling i innredning medfører økt risiko for fukt- og følgeskader, samt skjulte skader i konstruksjonen.

Ved renovering må det påses at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres av utførende.

Badet er i dag i bruk, og dusjing foregår i dusjkabinett som begrenser vannbelastningen på gulv og vegger. Det er imidlertid påvist flere avvik, blant annet manglende bunnlist, mangelfull tetting mellom baderomsplater, svelling i innredning samt ukjent utførelse og alder på tettesjiktet.

På bakgrunn av dette foreligger det en reell risiko for fukt- og følgeskader i konstruksjonen, og våtrommet vurderes å ha behov for oppgradering.

Kostnadsestimat gjelder renovering av bad.

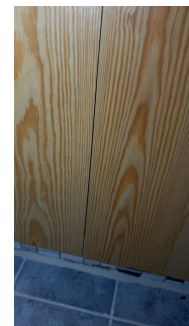
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversikt bad



Sluk



Det er ikke tetting mellom skøyter på veggplater. Det mangler også alulist med silikonerer i nedre kant av plater.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen ligger mot naboseksjon og yttevegger, hulltaking er derfor ikke mulig.

Det er foretatt overflatesøk i området ved dusjkabinettet uten at dette ga utslag for forhøyet måling.

Resultatet gjelder kun for måletidspunktet og innenfor begrenset område.

Til tross for normale måleverdier vurderes risiko for skjulte fuktskader som forhøyet, grunnet alder, utførelse og observerte svikt i tettesjikt. Fuktmålingen endrer derfor ikke den samlede vurderingen av teknisk tilstand for våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av tilliggende konstruksjoner for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking i våtsone.

Konsekvensen av manglende tilgang for kontroll er økt risiko for skjulte fuktskader, som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende utbedringer på et senere tidspunkt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller fra byggeåret.

Vaskekjelleren har gulv av betong med malte, åpne overflater. I gulvet er det etablert en støpt nedsenk/avløpskum i betong med avløpstuss. Løsningen fremstår som en enkel avløpsordning uten tradisjonelt sluk eller klemring for tilkobling av tettesjikt.

Det er ikke registrert membran eller annet tettesjikt i gulv- eller veggkonstruksjoner. Utførelsen er typisk for eldre bygninger hvor vaskekjellere ofte ble etablert med enkle avløpsløsninger og uten krav til vanntette sjikt.

I rommet er det vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Bereder er plassert i rommet.

Avtrekk via åpningsvindu og ventil i vegg.

Rommet har ikke tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Rommet mangler tettesjikt og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Avløpsløsningen i gulvet fremstår som en enkel nedsenk med avløpstilkobling og ikke som et moderne sluk.

Dette vurderes som et vesentlig avvik fra dagens byggtekniske krav, og det settes tilstandsgrad TG3.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for at vann kan trenge ned i konstruksjonen ved søl eller lekkasjer. Avløpsløsningen vurderes heller ikke som en optimal løsning sammenlignet med moderne sluksystemer.

Rommet ligger i kjeller og består i hovedsak av betongkonstruksjoner med åpne overflater. Eventuelle lekkasjer vil derfor normalt ha begrenset skadepotensial sammenlignet med våtrom i øvrige etasjer, men løsningen gir redusert fuktsikkerhet.

Ved oppgradering eller renovering av rommet anbefales etablering av moderne sluk, fallforhold og godkjent tettesjikt i henhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Avløpskum i gulv.



Oversikt romm

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Veggene i våtsonen består av mur- eller betongkonstruksjoner som ligger mot yttervegg eller mot tilstøtende rom/seksjon. Rommet fremstår med åpne, og konstruksjoner uten hulrom hvor skjulte fuktskader normalt oppstår.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen.

Det er ikke utført hulltaking i henhold til anbefalt kontrollmetode i NS 3600. Årsaken er bygningsmessige forhold som gjør slik kontroll ikke gjennomførbart uten omfattende inngrep.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Når hulltaking ikke kan gjennomføres vil vurderingen av konstruksjonene i hovedsak baseres på visuelle observasjoner og øvrige tilgjengelige kontrollmetoder. Eventuelle skjulte forhold i konstruksjonen kan derfor ikke fullt ut verifiseres.

Dette er en begrensning i undersøkelsen og forholdet er vurdert i tråd med prinsippene i NS 3600 og Avhendingsloven, hvor det tas hensyn til tilgjengelighet ved gjennomføring av tilstandsvurderingen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG.2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap og komfyr.

Kontaktperson opplyser at alderen på kjøkkeninnredningen er ca. 25–30 år.

Årstall: 1995

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert svelling i underkant av benkeplaten ved vask, se bilde.

- Det er fuktskjolder på vegg i benkeskap under vask, og stammer trolig fra tidligere lekkasje. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på overflaten ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre benkeplaten for å hindre videre svelling og skade.

Fuktskjolder på vegg i benkeskap under vask bør følges opp, og eventuelle skader utbedres for å unngå risiko for mugg- og råteskader som følge av tidligere lekkasje.

Tilstandsrapport



Fuktskjold på vegg i benkeskap under vask. Det ble ikke registrert forhøyet måling av fukt ved stikkprøve med fuktmåler på befaringsdagen.



Svelling i underkant av benkeplate.



Stripe i skapfront



Oversikt kjøkken

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:

Gulvstående toalett. Rommet har ikke vask.

Belegg på gulv og malte plater på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ventilen i taket er avsluttet med et hull opp mot kaldloftet. Avtrekket bør føres ut til det fri for å unngå kondensfare på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Avtrekket bør føres ut til det fri for å unngå kondensfare på loftet, da kondens kan føre til fuktskader og muggdannelse i takkonstruksjonen. Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Tilstandsrapport



Oversikt toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er plassert i vaskekjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør, noe som kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner og økte reparasjonskostnader.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft luft varmepumpe, ca 5 år gammel opplyser kontaktperson.

Tilstandsrapport

TG.2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Står plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting på grunn av alder, da det er økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt ved eldre tanker. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsstans.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elanlegget er hovedsakelig fra byggeåret (1960-tallet), med enkelte fornyelser i senere tid.

På bakgrunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon og lite eller ingen informasjon om el anleggets historikk, anbefales det at det gjennomføres kontroll av autorisert elektroinstallatør.

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

Inntak og sikringsskap

2. 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?

Nei

3. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

4. 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 Boligen selges som dødsbo, og det foreligger derfor lite eller ingen opplysninger om elanleggets utførelse eller historikk.

Anlegget er hovedsakelig fra byggeåret (1960-tallet) med enkelte fornyelser. Kontroll av autorisert elektroinstallatør anbefales.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til NGU's løsmassekart består byggegrunnen av bart fjell.

TG.2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført ca. 1960 og har kjellerkonstruksjon med vegger mot terreng. Kjellervegger fra denne byggeperioden er normalt utført i plasstøpt

Tilstandsrapport

betong eller betongblokker, ofte uten utvendig fuktsikring etter dagens standarder. Slike konstruksjoner erfaringsmessig utsatt for fuktvandring fra omkringliggende masser.

Det er utført fuktmålinger i kjellerstue. Målingene viser moderat forhøyede verdier i nedre del av vegg mot terreng. På åpen betongvegg er det også registrert noe saltutslag (utfellinger).

Registrerte forhold tyder på fuktpåvirkning som er vanlig for kjellerkonstruksjoner fra byggeperioden. Det er ikke registrert forhold som tilsier aktiv vanninntrengning på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert moderat forhøyede fuktverdier i kjellervegg mot terreng, samt saltutslag på betongoverflate. Forholdet indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.

Kjellervegger fra byggeperioden har normalt begrenset eller manglende utvendig fuktsikring etter dagens krav, og konstruksjonen må derfor påregnes å være fuktutsatt.

Forholdet vurderes som et avvik fra dagens forventede standard for fuktsikring av kjellerkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Fuktpåvirkning kan over tid medføre redusert brukskvalitet i rom mot terreng og økt risiko for fuktrelaterte skader dersom konstruksjoner tildekkes med fuktfølsomme materialer.

Ved bruk av kjellerrom til oppholdsformål bør det tas hensyn til at konstruksjoner mot terreng kan ha et naturlig fuktnivå. Eventuelle innvendige overflater bør utføres med materialer som tåler fuktpåvirkning.

Dersom man ønsker å redusere fuktbelastningen, kan tiltak være forbedret drenering, utvendig fuktsikring eller andre fuktreduserende tiltak rundt grunnmur. Slike tiltak er normalt omfattende og vurderes opp mot behov og bruk av kjellerarealet.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert stedvis riss og sprekker og malingavskalning i grunnmuren. Riss er observert bla fra innsiden i vaskekjelleren, samt utvendig under verandaen ved vinduet til kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre utvikling av skader.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt risiko for fuktskader, frostsprengning og svekkelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Riss/sprekke i grunnmur under vindu kjeller.



Stedvis områder med malingavskaling på mur



Riss i murpuss sett fra vaskekjeller

TG 0 **Terrengforhold**

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann- og avløpsledningene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare reparasjoner.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet omhandler forhold ved boligen som kan medføre fare for personskade, brann eller helseskade, og som derfor har betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Tilstandsrapport

Vurderingene er basert på stikkprøver, registreringer og visuelle vurderinger på stedet på befaringstidspunktet. Det gjøres ikke fullstendig kontroll av alle konstruksjoner og installasjoner. For eldre boliger er det normalt at det avdekkes avvik, da vurderingene i henhold til NS 3600 omhandler HMS-forhold vurdert opp mot dagens krav og sikkerhetsnivå, selv om bygget kan være oppført etter eldre regelverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
 - Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Basert på observasjoner på loftet er det ikke tilfredsstillende brannskille mellom seksjonene.
- I henhold til NVE's raskart ligger eiendommen i aktsomhetsområde for skred.
- Det mangler rekkverk på kjellertrappen

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør etableres tilfredsstillende brannskille mellom seksjonene for å redusere risikoen for brannspredning.

Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av skredfare, da eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for skred, for å sikre at nødvendige tiltak blir iverksatt og redusere risiko for personskade og materielle skader.

Rekkverk bør monteres på kjellertrappen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.



Ut i fra observasjoner fra kaldloft er det ikke tilfredsstillende brannskille mellom boligseksjonene.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

137 m²/137 m²

Tomannsbolig: 2 Stuer, Kjøkken, Entré, 3 Gang, 3 Soverom, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

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 2 550 000

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

900 000

Konklusjon markedsverdi

900 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den verdien eiendommen antas å kunne oppnå ved et fritt salg i dagens marked, basert på eiendommens beliggenhet, størrelse, standard og generelle markedsforhold på befaringstidspunktet.

Eiendommen ligger i et område med relativt begrenset omsetning av sammenlignbare boliger. Vurderingen er derfor basert på et begrenset utvalg av nyere salg av rekkehus og lignende boliger i nærområdet.

Sammenlignbare salg viser blant annet følgende omsetninger:

Krokvegen 12 (150 m²) solgt for kr 1 065 000

Kringomvegen 22 (149 m²) solgt for kr 1 050 000

Sagmyra 3 (144 m²) solgt for kr 1 000 000

Lia 5B (66 m²) solgt for kr 670 000

Tiurvegen 9B (106 m²) solgt for kr 675 000

Disse salgene tilsvarer en kvadratmeterpris i området på omtrent 6 300 – 7 200 kr/m². For denne eiendommen, med et bruksareal på ca. 137 m², gir den fastsatte markedsverdien en kvadratmeterpris på ca. 6 569 kr/m², hvilket vurderes å ligge innenfor det nivået sammenlignbare eiendommer er omsatt for i området.

På bakgrunn av eiendommens størrelse, alder, tekniske tilstand, samt sammenlignbare salg i området, settes:

Markedsverdi (avrundet): kr 900 000

Markedsverdien representerer etter rapportansvarliges skjønn den prisen eiendommen antas å kunne oppnå ved et normalt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Krokvegen 12 ,6723 SVELGEN 150 m ² 1971 4 sov	04-09-2023	1 100 000	1 065 000	7 273	1 072 273	7 148
2 Kringomvegen 22 ,6723 SVELGEN 149 m ² 1971 3 sov	17-07-2019	875 000	1 050 000	9 090	1 059 090	7 108
3 Sagmyra 3 ,6723 SVELGEN 144 m ² 1943 4 sov	05-01-2023	1 100 000	1 000 000		1 000 000	6 944
4 Lia 5B ,6723 SVELGEN 66 m ² 1955 3 sov	03-09-2025	800 000	670 000		670 000	6 837

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte eierkostnader til offentlige avgifter, forsikring og vedlikehold. Det er ikke fremlagt årlige eierkostnader. Stipulerte eierkostnader settes basert på skjønn.

Kr. 45 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 45 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 900 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 640 000

Sum teknisk verdi - Tomannsbolig Kr. 2 250 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 250 000

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. 300 000

Beregnet tomteverdi Kr. 300 000

Kommentar

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 550 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

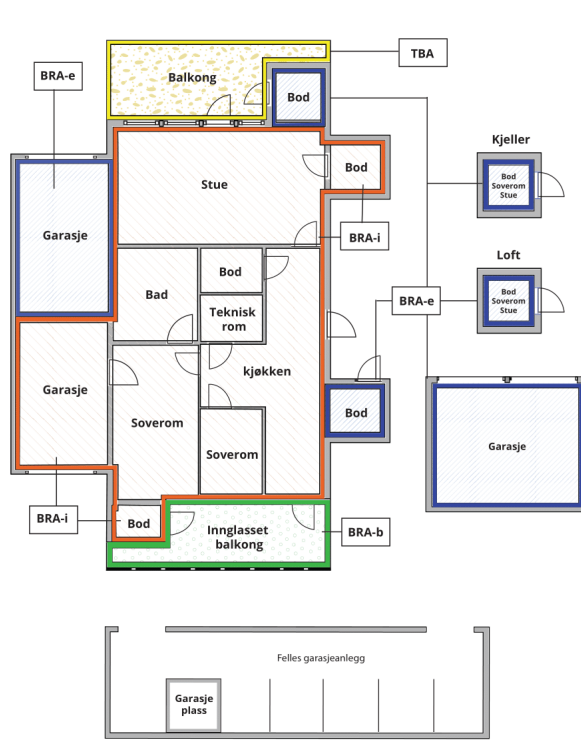
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	49			49	34
2 Etasje	46			46	
Kjeller	42			42	
SUM	137				34
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue, kjøkken, entré, gang		
2 Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, toalettrom, bad		
Kjeller	Vaskerom, bod, gang, stue		

Kommentar

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

2 etasjen er på 46,0 kvm, avrundet til 46 kvm.

1 etasjen er på 48,6 kvm, avrundet til 49 kvm.

Kjelleretasjen er på 41,5 kvm, avrundet til 42 kvm.

Det bemerkes at avrundingsreglene i seg selv kan føre til mindre arealavvik.

TBA gjelder veranda er målt til ca 34 kvm.

Utformingen av bygget gjør at arealet kan avvike noe fra faktiske forhold, dette nevnes til orientering.

Dersom arealet er avgjørende for budgivning/kjøp må 3D skanning av bygningene benyttes for å få helt nøyaktig areal. Ved bruk av håndholdt lasermåler vil arealet ikke kunne fremlegges helt nøyaktig. Forholdet nevnes til orientering slik at ev. interessent/kjøper får tatt stilling til om arealet er avgjørende for planlagt bud.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

Oppdraget omfatter ikke å hente ut meglerpakken fra kommunen. Denne meglerpakken kan inneholde viktige opplysninger som ferdigattest/midlertidig brukstillatelse m.m, tegninger og andre relevante opplysninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Christian Høgstøyl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4648 BREMANGER	38	352		0	627.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sagmyra 10 A

Hjemmelshaver

Rise Bertha Helene Ask

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Svelgen i Bremanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp

Regulering

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

Planen består av et kart med reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelsene gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom. De gir informasjon om hvilket formål eiendommen har, for eksempel bolig, fri område eller vei, og hvor høyt og stort en kan bygge. Hvis du planlegger å bygge på en eiendom, må du undersøke hvilken reguleringsplan som gjelder for den eiendommen.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan med plan navn: Svelgen sentrum

Planidentifikasjon: 1438.2001.01

Ikrafttredelsesdato: 19.06.2001

Eiendommen ligger i området for: Bolig

Reguleringsplanen kan lastes ned på følgende link:<https://arealplaner.no/bremanger4648/arealplaner/18>

Om tomten

Eiendommen ligger på en relativt flat tomt.

Tomten er opparbeidet med beplantning, plenarealer og gruset gangsti frem til inngangspartiet.

Ifølge opplysninger fra kontaktperson ligger boligen i nærheten av Elkem, noe som kan medføre periodisk støybelastning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2026	Skjema er fylt ut av kontaktpersoner som har noe informasjon om boligen. Se forutsetninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 tjenestetyster.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden 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 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BG3071>

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