Norsk takst

Tilstandsrapport

Hovlivegen 42 , 6057 ELLINGSØY

ÅLESUND kommune

Gnr. 147, Bnr. 265

Markedsverdi

3 000 000

Areal (BRA): Enebolig 148 m², Uthus 20 m², Hønsehus 4 m²



Befaringsdato: 16.02.2022 **Rapportdato:** 01.03.2022 **Oppdragsnr:** 18872-1090 **Referansenummer:** XQ5389

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS **Sertifisert takstmann:** Roger Birkeland

møretakst

Gyldig rapport
01.03.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på nordvest-landet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer.



møretakst

Roger Birkeland

Roger Birkeland
Uavhengig Takstmann
01.03.2022 | ÅLESUND

Birkeland Taksering AS
Breivikv 145
901 34 242

Rapportansvarlig
Roger Birkeland
Uavhengig Takstmann
roger@moretakst.no
901 34 242

Norsk takst møretakst BIRKELAND TAKSERING AS

Birkeland Taksering AS
Breivikv 145
6014 ÅLESUND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Birkeland Taksering AS
Breivikv 145
6014 ÅLESUND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TG 2

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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr. 10 000

$$ Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, hovedetasje og loftsetasje, oppført ca 1880. Det opplyses om at huset ble flyttet fra opprinnelig plassering lenger mot vest, huset ble tilbygd mot sør/vest i forbindelse med flytting av huset.

Boligen er oppgradert siste årene med omlegging av taktekking og nye takrenner, vindskier etc i 2011. Lokale utbedringer av bordkledning på huset samt stedvis reparasjon og montering av isolerglass på innsiden av eksisterende vinduer i 2011-2015.
Maling av fasader, montering av noen nye vinduer i kjeller.
Vann- og avløpsrør ble oppgradert i 2011-2013 med ny vv-bereder og tilkobling til kommunalt avløp. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2012-2013.

Huset er ca 140 år gammelt og har naturlige skjevheter i gulv, vegger og tak. Det er observert noe stedvis råteskader i konstruksjoner, men ikke noe vesentlig utover det som vil være normalt utifra alder og konstruksjon.
Boligen er registrert med Sefrak-minne 1504 48 35; Våningshus Nilsgarden, Hoff, Ellingsøy, tidfesting 1700-1799.
Eier opplyser om at det er ingen restriksjoner på huset angående bruk og utnyttelse av eiendommen.

Enebolig

Gå til side

UTVENDIG

Yttertak er tekket med skiferstein. Omlagt i 2011
Takrenner, nedløp og beslag i metall
Takkonstruksjon av tresperrer fra byggeår.
Stedvise reparasjoner i forbindelse med omlegging av tak i 2011.
Yttervegger av tømmerkonstruksjoner med liggende bordkledning utvendig.
Vinduer av treverk med enkelt glass og koblet rammer. Det er montert isolerglass på innsiden av noen vinduer i huset.
Ytterdør til kjeller av treverk, plassbygd.
Ytterdør til 1. etasje av treverk med enkelt glass.
Nyere vinduer ved veranda mot nord, 2-lags energiglass. Nyere vinduer i kjeller av treverk med koblet rammer med utvendig enkelt glass og 2-lags energiglass
på innsiden.
Verandadør i loftsetasjen av treverk med 2-lags energiglass.
Veranda mot nord på ca 1,5 m². Oppført i treverk med blikk-tekking på gulv kledd med terrassebord. Rekkverk i treverk.
Verandaen ble oppgradert ca 2011.

Gå til side

INNVENDIG

Kjeller har tilfarergulv med furubord og støpte gulvflater, natursteinsmurer og panel på vegger. Åpne trekonstruksjoner med synlig bjelkelag av tømmer og treverk.
1. etasje har vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger og stubbelofthimling med malte overflater.
Loftsetasjen har furubord og vinylbelegg på gulv, tapet, panel og tømmervegger. Panel og malte plater i himling.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Det er 2 stk piper i boligen, teglstein fra byggeår. Piper er blendet og ikke i bruk.
Det er installert eldre oljekamin på stue i 1. etasje, eldre vedovn i loftsetasjen- ikke i bruk.
Grunnmur er oppført i naturstein som er pusset utvendig, spekket med sement innvendig. Dels kledd med innvendig panel mot vest.
Innvendig trapp i treverk med tette trinn, rekkverk i treverk. Trinn er belagt med vinylbelegg.
Det er innvendige trefyllingsdører i huset.
Noen dører med platekledning.
Et par slette finerdører av nyere dato.

Gå til side

VÅTROM

Bad med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger.
Dusjkabinett, toalett, servant.
Det er ikke sluk i rommet, avløp fra kabinett går direkte i rør.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i furu med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er ikke installert avtrekk over komfyr.
Fritthengende servant på ene veggen.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendig observert vannrør av kobber og plast. Stoppekran og vannmåler i kjeller. I all hovedsak oppgradert i 2013.
Innvendig observert avløpsrør av plast. I all hovedsak oppgradert i 2013.
Det er mangelfull ventilasjon i boligen. Det er ikke montert klaffventiler i yttervegger og heller ikke spalteventiler i vinduer. Lufting ved åpning av vinduer.
Ca 200 liters varmtvannstank fra 2013.
Sikringskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget ble oppgradert med 400V anlegg og nye kurser, ledninger etc i 2012.
Det er installert fiberkabel i boligen.
Brannslukkingsapparat. Det er ikke montert røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent. Trolig kult-, jord- og steinmasser fra byggeår.
Utifra byggeår og konstruksjon er drenssystem naturlig drenering med grøfter/singel.
Det opplyses om at det ble lagt ny drenering mot sør i forbindelse med etablering av gangveg foran huset.
Grunnmur er oppført i naturstein som er pusset utvendig, spekket med sement innvendig.
Eiendommen ligger i relativt plant terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, støpte plattinger, plenarealer og diverse beplanting med trær.
Boligen ble tilknyttet offentlig avløp med nytt avløpsrør i 2011. Tilknyttet Ellingsøy vassverk med ny vannledning i 2011. Det er noe dårlig vanntrykk i boligen.

Gå til side

Markedsvurdering

Bruksareal	172 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	36	0	36
1. etasje	71	71	0
2. etasje	41	41	0
Sum	**148**	**112**	**36**

Uthus

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	20	0	20
Sum	**20**	**0**	**20**

Hønsehus

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	4	0	4
Sum	**4**	**0**	**4**

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Hønsehus

- Det foreligger ikke tegninger

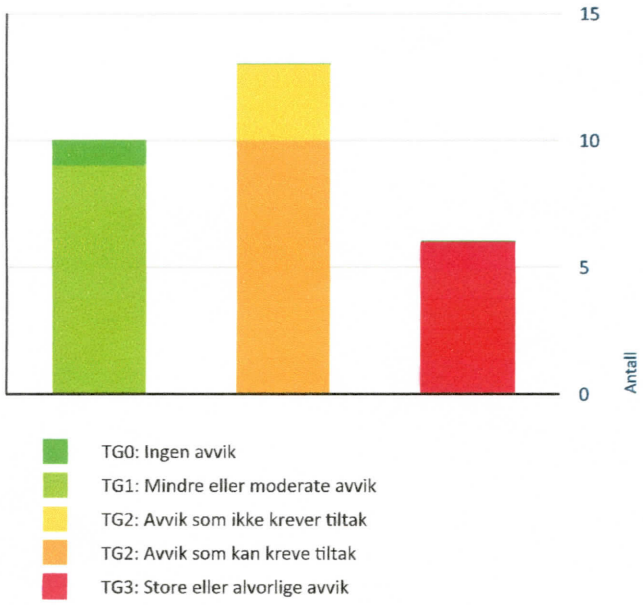
Hovlivegen 42 , 6057 ELLINGSØY
Gnr 147 - Bnr 265
1507 ÅLESUND

Birkeland Taksering AS
Breivikv 145
6014 ÅLESUND

Norsk takst

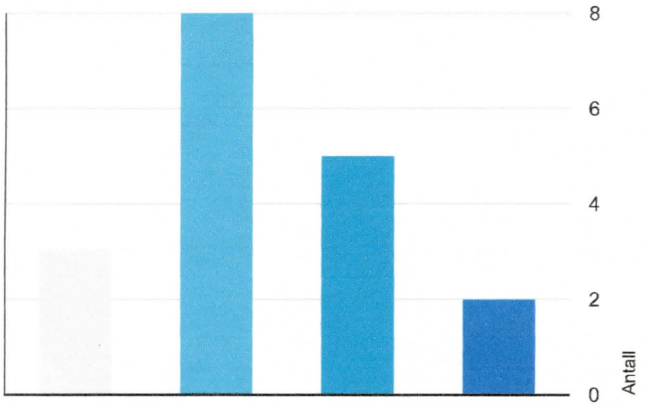
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig medtiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har sterk slitasjegrad.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist skader i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Generell > Bad Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert eldre fuktskade i himling og vegg i soverom mot sør.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Bordkledning er av eldre dato. Huset ble malt utvendig 2013-2015

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er sprekk i glassrute i loftsetasjen. Vinduer med påmontert isolerglass på innsiden vil være utsatt for kondens mellom glassrutene.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Ytterdører er av eldre dato og har slitasjer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendig > Balkonger, terasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er ca 0,8 meter.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninredning utover normal slitasjegrad.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Undertak er i all hovedsak fra byggeår, ettersett og kontrollert i forbindelse med omlegging av taktekking.
Det er observert et par løse skiferheller mot nord.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Piper er blendet og ikke i bruk. Dersom piper skal benyttes må det monteres stigetrinn.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1880

Kommentar
Ca årstall

Standard
Normal standard utifra alder.

Vedlikehold
Boligen ble oppgradert i 2011-2018 med omlegging av tak, stedvis utskifting av vinduer og verandadør, lokale utbedringer av fukt- og råteskader etc. Oppgradering av el- og røranlegg.

Tilbygg / modernisering

1887	Tilbygg	Tilbygg mot vest i 1887 med en kårende i forbindelse med flytting av huset (Infoland).

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Yttertak er tekket med skiferstein. Omlagt i 2011

Alder: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Undertak er i all hovedsak fra byggeår, ettersett og kontrollert i forbindelse med omlegging av taktekking.
Det er observert et par løse skiferheller mot nord.

Tiltak
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Skiferheller må remonteres.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag i metall

Alder: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Piper er blendet og ikke i bruk. Dersom piper skal benyttes må det monteres stigetrinn.

Tiltak
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Piper er blendet og ikke i bruk. Dersom piper skal benyttes må det monteres stigetrinn.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon av tresperrer fra byggeår. Stedvise reparasjoner i forbindelse med omlegging av tak i 2011.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert eldre fuktskade i himling og vegg i soverom mot sør.

Tiltak
- Andre tiltak:

Overflater på vegger og himling må fornyes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av tømmerkonstruksjoner med liggende bordkledning utvendig.

Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Bordkledning er av eldre dato. Huset ble malt utvendig 2013-2015

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er stedvise fukt- og råteskader og bordkledningen står foran lokale utbedringer. Det har vært utført stedvise råtereparasjoner på kledning tidligere.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Vinduer av treverk med enkelt glass og koblet rammer. Det er montert isolerglass på innsiden av noen vinduer i huset.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er sprekk i glassrute i loftsetasjen. Vinduer med påmontert isolerglass på innsiden vil være utsatt for kondens mellom glassrutene.

Tiltak
- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Nyere vinduer

TG 1

Nyere vinduer ved veranda mot nord, 2-lags energiglass. Nyere vinduer i kjeller av treverk med koblet rammer med utvendig enkelt glass og 2-lags energiglass
på innsiden.

Alder: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Dører

TG 2

Ytterdør til kjeller av treverk, plassbygd.
Ytterdør til 1. etasje av treverk med enkelt glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Ytterdører er av eldre dato og har slitasjer.

Tiltak
- Dører må justeres.

Det vil være påregnelig med generelt vedlikehold.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Verandadør

TG 1

Verandadør i loftsetasjen av treverk med 2-lags energiglass.

Alder: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Balkonger, terasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda mot nord på ca 1,5 m². Oppført i treverk med blikk-tekking på gulv kledd med terrassebord. Rekkverk i treverk.
Verandaen ble oppgradert ca 2011.

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

Rekkverk er ca 0,8 meter.

Tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 3

Kjeller har tilfarergulv med furubord og støpte gulvflater, natursteinsmurer og panel på vegger. Åpne trekonstruksjoner med synlig bjelkelag av tømmer og treverk.
1. etasje har vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger og stubbelofthimling med malte overflater.
Loftsetasjen har furubord og vinylbelegg på gulv, tapet, panel og tømmervegger. Panel og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
- Overflater har sterk slitasjegrad.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet.

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

Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon

TG 0

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG IU

Det er 2 stk piper i boligen, teglstein fra byggeår. Piper er blendet og ikke i bruk.
Det er installert eldre oljekamin på stue i 1. etasje, eldre vedovn i loftsetasjen- ikke i bruk.

Rom Under Terreng

TG 3

Grunnmur er oppført i naturstein som er pusset utvendig, spekket med sement innvendig. Dels kledd med innvendig panel mot vest.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper

TG 3

Innvendig trapp i treverk med tette trinn, rekkverk i treverk. Trinn er belagt med vinylbelegg.

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

Tiltak
- Rekkverket er såpass lavt at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappen har lav frihøyde.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Det er innvendige trefyllingsdører i huset. Noen dører med platekledning.
Et par slette finerdører av nyere dato.

Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

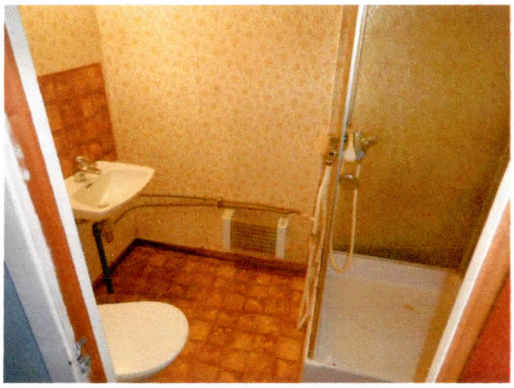
VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger. Dusjkabinett, toalett, servant.
Det er ikke sluk i rommet, avløp fra kabinett går direkte i rør.



Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

Tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning i furu med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er ikke installert avtrekk over komfyr.
Fritthengende servant på ene veggen.



Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avtrekk

TG 2

Det er ikke montert avtrekksvifte på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendig observert vannrør av kobber og plast. Stoppekran og vannmåler i kjeller. I all hovedsak oppgradert i 2013.

Alder: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

Avløpsrør

TG 1

Innvendig observert avløpsrør av plast. I all hovedsak oppgradert i 2013.

Alder: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

Ventilasjon

TG 2

Det er mangelfull ventilasjon i boligen. Det er ikke montert klaffventiler i yttervegger og heller ikke spalteventiler i vinduer. Lufting ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmtvannstank

TG 1

Ca 200 liters varmtvannstank fra 2013.

Alder: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget ble oppgradert med 400V anlegg og nye kurser, ledninger etc i 2012.
Det er installert fiberkabel i boligen.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Oppgradert i 2012.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Branntekniske forhold

TG 3

Brannslukkingsapparat. Det er ikke montert røykvarslere i boligen.

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn er ikke kjent. Trolig kult-, jord- og steinmasser fra byggeår.

Drenering

TG 2

Utifra byggeår og konstruksjon er drenssystem naturlig drenering med grøfter/singel.
Det opplyses om at det ble lagt ny drenering mot sør i forbindelse med etablering av gangveg foran huset.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur er oppført i naturstein som er pusset utvendig, spekket med sement innvendig.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren har naturlige sprekker og skjevheter. Ikke noe vesentlig utover det som vil være normalt utifra alder og konstruksjon.

Birkeland Taksering AS
Breivikv 145
6014 ÅLESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 1

Eiendommen ligger i relativt plant terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, støpte plattinger, plenarealer og diverse beplanting med trær.

Utvendige vann- og avløpsledninger

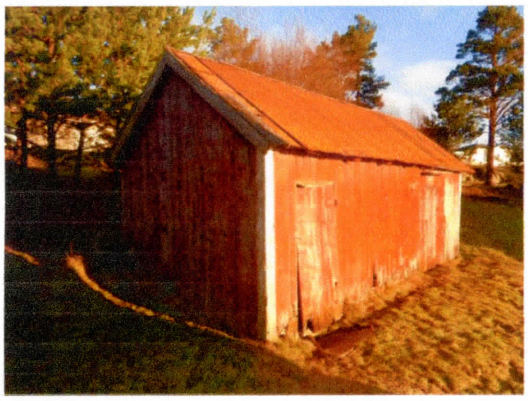
TG 1

Boligen ble tilknyttet offentlig avløp med nytt avløpsrør i 2011. Tilknyttet Ellingsøy vassverk med ny vannledning i 2011. Det er noe dårlig vanntrykk i boligen.

Alder: 2011 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Uthus



Byggeår
1880

Kommentar
Ca årstall

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

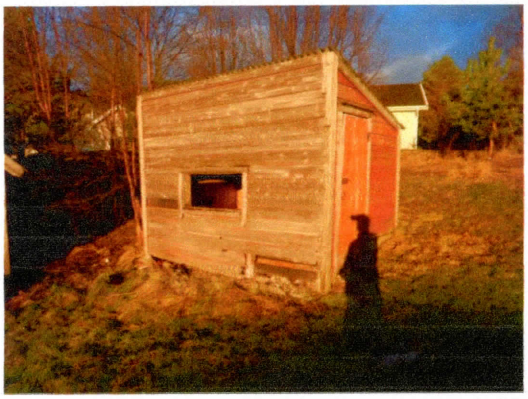
Uthuset står foran renovering.

Beskrivelse
Uthus på ca 20 m², opprinnelig oppført samtidig med huset, ca 1880. Tilbygd senere mot øst.
Uthuset er innredet med 2 boder. Opprinnelig del av uthuset er oppført i grindverkkonstruksjon med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer med taktrod og bølgeblikk.
Tilbygd del av trekonstruksjoner med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med bølgeblikk. Plassbygde dører av treverk.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som
følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Uthuset har en del naturlige skjevheter i forhold til alder og konstruksjon, noe slitasjer, ødelagt hengsle på inngangsdør. Det vil være påregnelig med generelt vedlikehold og lokale utbedringer.

Hønsehus



Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Hønsehuset står foran renovering.

Beskrivelse
Hønsehus på ca 4 m², noe større gulvareal. Hønsehuset er oppført i trekonstruksjoner med liggende bordkledning utvendig, kledd med panel innvendig. Takkonstruksjon av tresperrer
tekket med bølgeblikk.
Plassbygd inngangsdør av treverk. Det mangler vindu i hønsehuset.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Hønsehuset har betydelige fukt- og råteskader på kledning etc og står foran lokale utbedringer og renovering, eventuelt riving.

Birkeland Taksering AS
Breivikv 145
6014 ÅLESUND

Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

172 m²

10 Bod, Kjøkken, 2 Gang, Spisestue, Bad, 5 Soverom, Kontor, Stue, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 3 400 000

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 uten fradrag	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi =	**3 000 000**

Markedsvurdering

Eldre enebolig beliggende i Hovlia på Ellingsøya. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og mindre boligblokker fra forskjellige tidsepoker i nærområdet og boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og meget gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Huset har eldre standard med naturlige skjevheter i gulv og vegger og det vil i all hovedsak være selve tomten som har verdi. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nedre Remaveg 16 ,6057 ELLINGSØY				04-05-2017	3 700 000	**3 820 000**	0	3 820 000	**31 570**
	121 m²	1997	5 sov							
2	Hovlivegen 44 ,6057 ELLINGSØY				14-05-2017	3 990 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**30 315**
	127 m²	2011	4 sov							
3	Slotsvika 41 ,6057 ELLINGSØY				01-08-2021	2 900 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**24 510**
	102 m²	1890	3 sov							
4	Grønebelgvegen 45 ,6057 ELLINGSØY				15-05-2020	2 460 000	**2 350 000**	0	2 350 000	**20 259**
	116 m²	1903	2 sov							

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**950 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**40 000**

Hønsehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Hønsehus	Kr.		**10 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 000 000**

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.	2 400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 400 000**

Hovlivegen 42 , 6057 ELLINGSØY
Gnr 147 - Bnr 265
1507 ÅLESUND

Birkeland Taksering AS
Breivikv 145
6014 ÅLESUND

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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.

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Kjeller	36	0	36		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Bod 7
1. etasje	71	71	0	Kjøkken , Gang , Spisestue , Bad , Soverom , Kontor , Stue	
2. etasje	41	41	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Trapperom	
Sum	148	112	36		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☑ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☑ Ja	☐ Nei
Ark mot nord er isolert, ny innvendig panel og nye vinduer og balkongdør.		
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☑ Nei

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	20	0	20		Bod , Bod 2
Sum	20	0	20		

Hønsehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	4	0	4		Bod
Sum	4	0	4		

Hovlivegen 42 , 6057 ELLINGSØY
Gnr 147 - Bnr 265
1507 ÅLESUND

Birkeland Taksering AS
Breivikv 145
6014 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
16.2.2022	Roger Birkeland	Takstmann	901 34 242
	Herdis Karin Hoff	Kunde	97198259

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1507 ÅLESUND	147	265		0	1069.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hovlivegen 42

Hjemmelshaver

Hoff Herdis Karin, Hoff Jan Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hovlia på Ellingsøya og ligger i et etablert område med eneboliger og mindre boligblokker fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og meget gode sol og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate

Tilknytning vann

Ellingsøy vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til eneboliger. Det er reguleringsplan for Hovlia som gjelder.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt plant terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, støpte plattinger, plenarealer og diverse beplanting med trær.
Det er gangveg foran eiendommen mot sør.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er registrert med Sefrak-minne 1504 48 35; Våningshus Nilsgaren, Hoff, Ellingsøy, tidfesting 1700-1799.
Eier opplyser om at det er ingen restriksjoner på huset angående bruk og utnyttelse av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
200 000	2011

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Møretrygd				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ingen	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	15.08.2021		Innhentet	0	Nei
Reguleringsplaner			Innhentet	0	Nei
Situasjonskart			Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

Birkeland Taksering AS
Breivikv 145
6014 ÅLESUND

Norsk takst

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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/XQ5389

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