

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vikavegen 36, 6940 EIKEFJORD

 KINN kommune

 gnr. 55, bnr. 58

## Markedsverdi

### 3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m<sup>2</sup> BRA-i: 189 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.05.2024

Rapportdato: 07.06.2024

Oppdragsnr.: 20721-1233

Referansenummer: JB1550

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon Kristian Høiland



  
NORDFJORD TAKST & CONSULTING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## 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](http://www.nordfjordtakst.no), [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no) og [www.tegova.org](http://www.tegova.org)



### Rapportansvarlig

Jon Kristian Høiland

Uavhengig Takstingeniør

[jon@nordfjordtakst.no](mailto:jon@nordfjordtakst.no)

991 04 471



Medlem av  
**NITO**



**NTC**  
NORDFJORD TAKST & CONSULTING

# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Eldre bygning, bolig er bebodd i dag. Det er gjort periodisk vesentlig vedlikehold siden bygget var nytt iht. omviser. Ny eier må forvente noe modernisering og byggemetoden er fra datidens byggeskikk. Flere flater er av høy alder og antatt fra byggeår.

Det må forventes avvik på boligen ift. dagens krav og forskrifter bl.a. med tanke på alder, utførelser og slitasjegrad. Enkelte deler av konstruksjonen har skjevheter, eksempelvis på loft.

Det vil være naturlig at det påløpe kostnader på dette bygget, de faktiske kostnadene vil variere ift. ønska tiltak, omfang og kvaliteter.

Påregn også en del rivnings- og transportkostnader. Ved avdekking av spesialavfall slik som asbest vil dette medføre en økt sanerings og deponi kostnad.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	317 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Iht. megler finnes det ikke tegninger.

Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

## Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Iht. megler finnes det ikke tegninger.

Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

## Garasje/carport med loft

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Iht. megler finnes det ikke tegninger.

Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

## Låve med tilbygg/vinterhage

- Det foreligger ikke tegninger

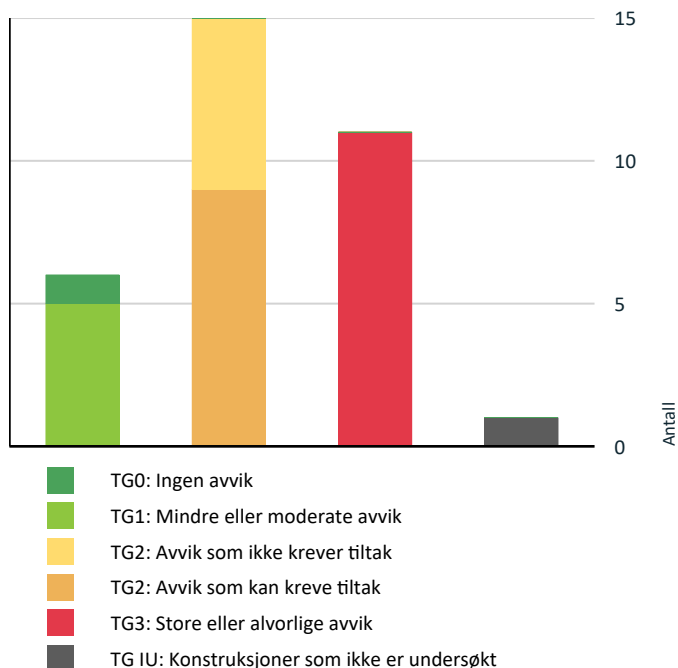
Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Iht. megler finnes det ikke tegninger.

Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.



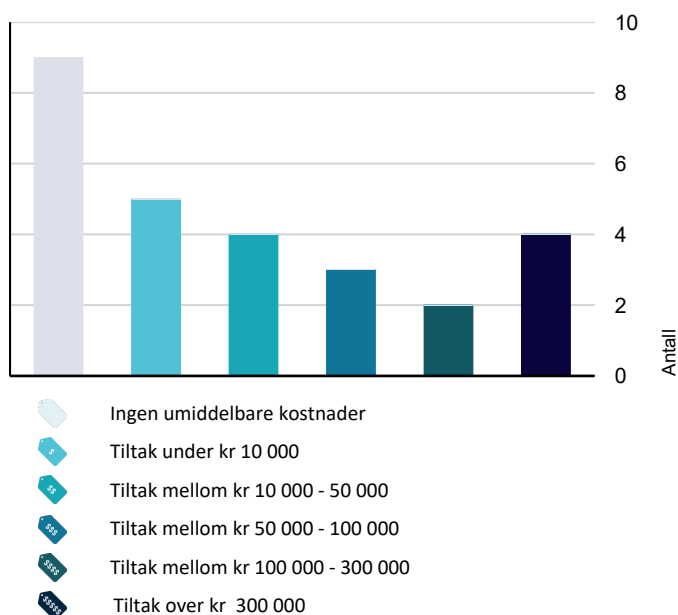
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rominndeling/rom-navn er etter antatt bruk, kan fravike fra tegninger og fremtidig bruk. Årstall nevnt i rapporten er hentet fra fremlagt dokumentasjon, merking/produksjonsår, opplysninger fra rekvirent/eier eller omviser. Takstmann baserer seg ikke på egne vurderingen når det kommer til nevnt årstall. Utkast er kontrollert, korrigert og godkjent før bruk. Det er ikke opplyst eller fremvist til rom under terreng eller krypkjelleren, dermed det slike forhold ikke vurdert i tilstandsrapporten. Generelt om fukt målere: De har generelt begrenset virkningspunkt som er vanligvis fra 8-28%. Over dette ansees trevrike for metta av fukt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Ref. vedlagt egenerklæring, dette må gjennomleses av interessenter. Ettersom det kan stå opplysninger i egenerklæringsskjemaet som ikke videre er opplyst i selve rapporten. Taksten bygger på visuell gjennomgang av objektet, samt de opplysninger gitt av eier. Minner om selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt ved avhending av eiendom. Rapporten må kontrolleres og gjennomleses av rekvirent/eier før ev. bruk, dersom noe er feil skal takstmann får snarlig beskjed, slik at ev. feil kan korrigeres før bruk. Årstall og andre relevante opplysninger som er nevnt i rapporten er innhentet fra eier/omviser og annet fremvist materiale, innholdet i rapporten skal gjennomgås av eier/omviser før rapporten kan benyttes. Ev. feil eller misforståelser må korrigeres før bruk.

Det var sol på befaringstidspunktet og lengre perioder med tørt vær. Dette kan påvirke/skjule fukt påkjenning i rom under terreng, lekkasjepunkter ved takrenner, nedløp, takflater, overganger o.l.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Eldre varmeelement/varmtvannstank inni kjøkken innredning på loftet [Gå til side](#)

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

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

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1952

### Anvendelse

Bruker pr.dd.

### Standard

Eldre hus med enkel standard.

### Vedlikehold

Regelmessig vedlikehold må påregnes.

### Kommentar

Iht. eier.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.  
Antatt fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

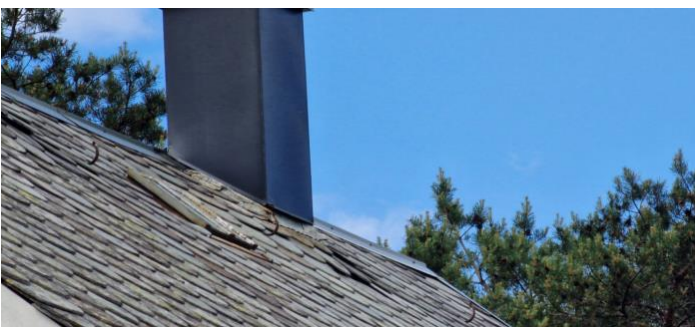
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Eldre boliger med skifertak må påregnes jevnlig ettersyn og lokale utskiftninger, men som oftes er det undertaket som trenger utbedring. Spiker ruster/svikter og steiner faller ned, lokale lekkasjer kan gjøre skade på taktro og underliggende rom. Det anbefales idag et bærende undertak med asfalt underlagsbelegg. Er et eldre skifertak festet rett på takbordene, bør man legge lekter og sløyfer ved rehabilitering. Da får man god lufting som forhindrer kondens og fuktskader, en annen positiv effekt med luftingen er at temperaturen på taket øker slik at snøen lettere sklir ned.

Tidspunktet for tiltak på taket er vanskelig å si, skifertak har generelt hatt lang levetid, sammenlignet med andre typer tekking, men det bør påregnes en større kostnad ved utskifting i fremtiden.

Faktisk skjult oppbygging er ikke kjent.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Eldre jern-vindu observert på kaldloft og utvendig tak.



# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp av PVC.

Beslag på mønekam er av nyere dato og ble skiftet ifbm. en storm opplyser eier.

### Vurdering av avvik:

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

Antatt en lekkasje ved ende på takrenne, se foto under veggkonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

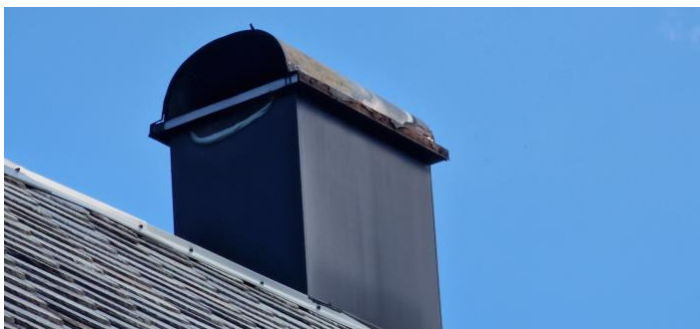
- Andre tiltak:

Et tak samler i løpet av ett år store mengder snø og regnvann. Slikt vann kan overbelaste bygningskroppen og i verste fall trenge i kjellere og underetasjer. Det anbefales alltid å koble taknedløp i egne rør til tilknytningspunkt (følg kommunale regler) for overvann, eller bort fra bygning.

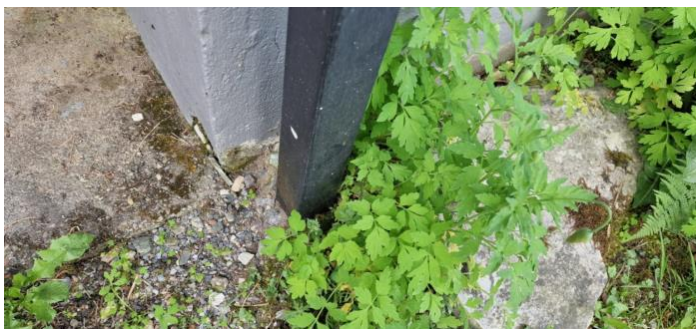
Mulighet for snøfall/ras ved inngangsparti til boligen er ikke usannsynlig. Stigetrinn og plattform for feier + snøfangere bør etableres ved tiltak på utvendig takflate.

Ev. lekkasjepunkter på takrenner bør utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Observert rust og slitasje på heldekkende pipehatt.



Nedløp leder ned i grunn.

## 📍 TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon med malt liggende bordkledning.

2 av 4 vegger er etterisolert iht. eier. Det er snakk om kortveggene/gavlveggen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er store sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Det er enkelte værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ved fjerning av tidligere varmepumpe ble gjennomføringene provisorisk tettet, det bør påregnes tiltak for å bedre avslutning og påbegynt utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Utvendige sprekkdannelser må tettes.

Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling må forventes. Eldre konstruksjon og kledning, maling må påregnes.

Over tid er det sannsynlig med regelmessig utskifting av eldre treverk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Påregn tiltak på ferdigstilling av tidligere gjennomgang for varmepumpe.



Antatt råtedannelse ved og mulig lekkasje ved endre at takrenne. Påregn tiltak.



Enkelte områder med murpuss har løsnet utvendig. Samt sprekker. Det må påregnes tiltak.



Påregn tiltak på ferdigstilling av tidligere gjennomgang for varmepumpe.

## TE 3 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Rennemerker langs pipe.

Det er ikke observert lufting ved gesimskasse eller på kaldloftet.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er registrert aktivitet etter borebiller (antatt stripet borebille) i bygget og på loftet. Stripet borebille (*Anobium punctatum*) er en av Norges vanligste treborende insekter. Det er larvene som gjør skade i treverket. Hvis angrep ikke oppdages og stanses i tide, kan deler av treverket bli pulverisert og bæreevnen svekket. Det tar derimot mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes. Redusering av fukten i treverket ned til 16% fuktkvote vil sakke ned eller stoppe angrepet. Eier har fått behandling av forholdet i regi av Anticimex.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



1 stk. PVC vindu på loftet + 1 stk. jern-takvindu. Ellers ikke observert lufting.



Eldre inntak er frakoblet iht. eier.



Overblikk av kaldloftet, generelt små sprekker/riss og rennemerker langs pipe.



Dokumentasjon på at Anticimex har gjennomført tiltak.

## TE 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Enkelte vindu av 1-lags trevindu.

Det er 4 stk. PVC vindu og 2 stk. trevindu fra 2014 iht. fremlagt tilbud av eier. Kontakt megler for vedlegg.  
Det er både nyere og eldre vinduer i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eier opplyser at 3 stk. vindu er i dårlig forfatning og må skiftes ut på ett tidspunkt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Råte i utvendig trelist til vindu sett fra soverom på loft.



Råte i trekarm til vindu, sett fra soverom på loft.



Eldre jern-vindu ved kaldloftet.



Fuktmerker under eldre jern-vindu ved kaldloftet. Eier opplyser at fuktmerker er opplyst å være fordi tidligere eier glemte å stenge vinduet over en periode. Til informasjon er eldre jern-vindu å anse som en risiko pga. alder.

## ! TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører.

## ! TG 3 Utvendige trapper

Det er betongtrapp på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

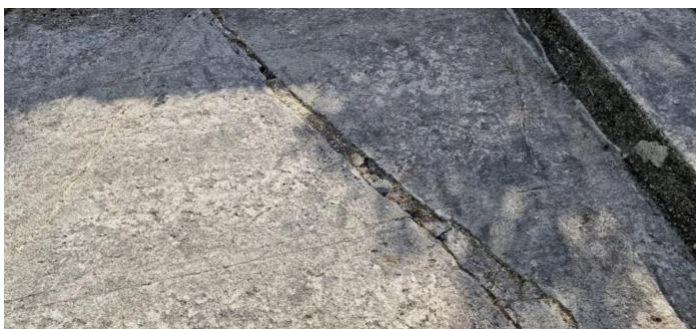
Det er observert sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av malt/umalt betong, flis, vinyl, linoleum, malt/umalt/lakket tregulv og belegg. Veggene har trepanel, malte plater, flis, malt/umalt tømmer, lakket tømmer, malt/umalt betong og/eller murt forblending. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Luke til kaldloftet er i gang m/trapp på loftet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

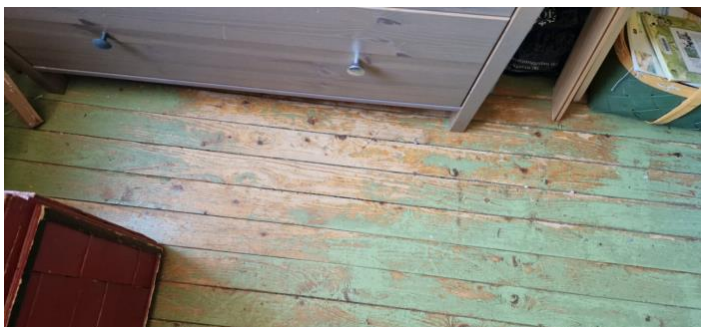
Generelt slitasje på gulv og veggflater. Flassing av maling, saltutslag. Enkelte sprekker/merker på gulv, vegger og himling. Generelt merker etter oppheng o.l. Flere rom er modne for overflatebehandling. Mangler avsluttende lister enkelte plasser.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Eier går over og vasker flater med støvkondens/heksesot før salg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Eksempel på slitasje på tregulv.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn



# Tilstandsrapport

Antatt trebjelkelag mellom etasjer fra byggeår. Betongdekke mot grunn.

## Loft:

- Det er målt ca. 14 mm skjevhet på 2 meter på soverom 1.
- Det er målt ca. 24 mm skjevhet punktvis over gulvet til soverom 1.
- Det er målt ca. 3 mm skjevhet på 2 meter på soverom 2.
- Det er målt ca. 8 mm skjevhet punktvis over gulvet på soverom 2.

## 1.etg.:

- Det er målt ca. 4 mm skjevhet på 2 meter på kjøkken.
- Det er målt ca. 10 mm skjevhet punktvis over gulvet til kjøkken.
- Det er målt ca. 3 mm skjevhet på 2 meter på stua.
- Det er målt ca. 6 mm skjevhet punktvis over gulvet på stua.

## Kjeller:

- Det er målt ca. 7 mm skjevhet på 2 meter på gang m/trapp.
- Det er målt ca. 13 mm skjevhet punktvis over gulvet til gang m/trapp.
- Det er målt ca. 5 mm skjevhet på 2 meter på bod 2.
- Det er målt ca. 5 mm skjevhet punktvis over gulvet på bod 2.

NB: Det vil kunne forekomme andre skjevhetsmålinger ved for eksempel å måle andre plasser i etasjen eller ved å velge andre punkt plasseringer. Dette nevnes til orientering.

Etasjeskillere er fra byggeår og noe skjevhet må forventes pga. alderen. Treverk tretner og siger noe over tid.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ved pipe på loftet.



Glippe mellom gulv og gulv list.



Større glippe mellom gulv og gulv list.

## TE 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, Det er ikke fremlagt dokumentasjon på ev. utførelse av radonsperre.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



# Tilstandsrapport

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Man kan med fordel foreta en radontest ved å legge ut radonfilmer over en lengre periode og får dem analysert. Relativt lav kostnad. Kostnadsestimat beregnet for en radontest, ikke ev. utbedringer. Radon er en usynlig og luktfri edelgass som dannes ved nedbrytning av grunnstoffet radium. Radium finnes i de fleste bergarter, men mest i uranrik granitt og alusker. Ved spontant radioaktiv nedbrytning av radon dannes såkalte radondøtre. Disse fester seg til lungevevet og avgir stråling. Høye radonnivåer innendørs er en medvirkende årsak til økt risiko for lungekreft.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk. eldre teglsteinspiper med vedovner og sotluke/feieluker. Eier opplyser at det medfølger ekstra stein til utskifting av sprek ildfast stein inn ovnen i stua, 1.etg.

Eier opplyser at det er bestilt tilsyn ang. piper ,skorstein. Innhent dokumentasjon på forholdet ved anledning.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.
- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Eier opplyser at 2 stk. ovner oppe ved loftet er så gamle at feier har gitt fyringsforbud på dem.

Eier har fjernet en ovn tidligere og tettet, dette er gjort av eier selv. Ved vindfang i 1.etg. er det knirk og bulling av gulv.

Generelt bør avstander og piper kontrolleres nærmere av fagfolk. Det er flere forhold som tilsier for korte avstander til brennbart materialer og alder på anlegga tilsier at fremtidig tiltak på piperør er sannsynlig.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Ovner med fyringsforbud må fjernes og gjennomføringer må forsvarlig tettes. Påregn en kostnad.

Tette arbeid fra tidligere ovn som er gjort av eier bør kontrolleres av utførende firma ved fjerning av eldre ovner.

Rørfornyng kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser på avstander samt tiltak for å utbedre avvik må forventes.

Ny eier må påregne en større kostnad på fyringsanlegget.

Eier etablerer ildfaste plater under sotluke før salg, men det blir ikke gjort andre tiltak.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Det er under 30 cm fra ovn til gulv uten ildfast plate.



Spekk i stein inni ovn.



Det er under 30 cm fra sotluke til treverk.



Det er under 30 cm fra sotluke til treverk.

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### 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.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Tiltak i kombinasjon med ev. redrenering kan ikke utelukkes, bl.a. pga. alder og skrående terreng inn mot deler av u.etg/kjeller.

Kostnadstiltak gjelder ytterligere undersøkelse ikke ev. fremtidig tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 📍 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med malt opptrinn og rekkverk.

### Vurdering av avvik:

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

Generelt en del slitasje på tretrapp.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat og faktisk kostnad vil variere ift. faktiske tiltak og omfang.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig eldre malte dører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Påregn tiltak på innvendige dører, enkelte er modne for full utskifting på sikt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vegghengt vask. badekar og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Våtrom er modent for full oppgradering. Ventilering er begrenset.

### Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet har svært begrenset funksjon og det vil være sannsynlig å renovere dette innen kort tid.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



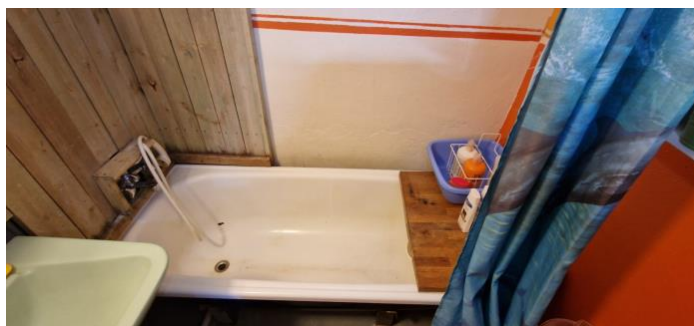
Vindu er plassert i dusjsone. Tilsvarende gjelder trepanel.



Bad med vaskerom funksjon.



Eldre sluk.



Badekar og dusjsone.

## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1.ETG. > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ventil på vegg.

Vinyl lagt ned av eier selv. Toalettet er av nyere dato, ift. badet opplyser eier.

Faktisk alder er ikke kjent, da tilbygg år ikke er opplyst. Men eier har hatt eiendommen i ca. 25 år og tilbygget var etablert før deres eiertid.

#### Vurdering av avvik:

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

Skruer og fuge i nedre del av våtromsplater inni dusjsonen. Ingen tilluft.

#### Konsekvens/tiltak

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

Basert på estimert alder er forventet brukstids oversteget med mer en halvparten av forventet levetid.

Badet er i bruk per dd. og det vil være naturlig at økte bruksendringer vil kunne påvirke gjenværende brukstid.

Det er derfor anbefalt på generelt grunnlag at ny eier påregner og forventer en større kostnad på nytt våtrom på sikt.

Hvor vit og hvor lenge man utsetter renovering blir en skjønsmessig vurdering som kjøper selv må ta stilling til. Forvent avvik på utførelse ift. dagens krav.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



# Tilstandsrapport



Toalett.



Innredning med vask og speil. Eier opplyse om små riss på vask.



Malt gulv i dusjsonen, eller ikke membran iht. omviser. Plastsluk.



Det er ikke sluk ellers i rommet, og ev. lekkasjevann må over skyvedørskarmen til dusjkabinettet for å lede til sluk.

## 1.ETG. > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



8.4% - OK.



9.4% - OK.

## KJØKKEN

### 1.ETG. > KJØKKEN

#### TE1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Over og underskap.  
Benkeplaten er av laminat og 1 stk. 2 kums stålvask.  
Det er og medfølger kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr iht. eier.

Oppvaskmaskinen er ca. 7-10 år iht. eier.

# Tilstandsrapport



## 1.ETG. > KJØKKEN

### TG1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket er nytt for ca. 2 år siden iht. eier. Innhent dokumentasjon om mulig.

Årstill: 2022

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er ikke besiktiget i rørskap. Eier opplyser at det er installert filter mot hydrogensulfid til brønnen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av eldre vannledninger nærmer seg

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



Kobber og rør i rør.



Trykktank.



Filter.

## TE 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soilrør/jern i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.
- Tiltak:

Påregn en større kostnad ved for oppgradering av innvendige avløpsrør og tilkobling til nyere utvendig avløpsrør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Omviser opplyser at PVC avløp som ligger utenfor bygget under badet i 1.etg. har fryst en gang i deres eiertid. I den forbindelse ble det etablert varmelement/kabel med el-punkt, dersom dette skjedde igjen. Noe eier ikke har opplevd siden. nevnes til orientering.



## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk på kjøkken over komfyr.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Hodepine, tørre slimhinner og urolig søvn kan være tegn på dårlig ventilasjon. Et annet resultat av dårlig ventilasjon er for eksempel rim på innsiden av vinduet. Husstander som har naturlig- eller mekanisk ventilasjon, bør ha friskluftsventiler montert for at den friske luften skal tilføres i soverommet.

Kostnadsestimat for ev. nærmere undersøkelser, ikke for ev. tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 🔧 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

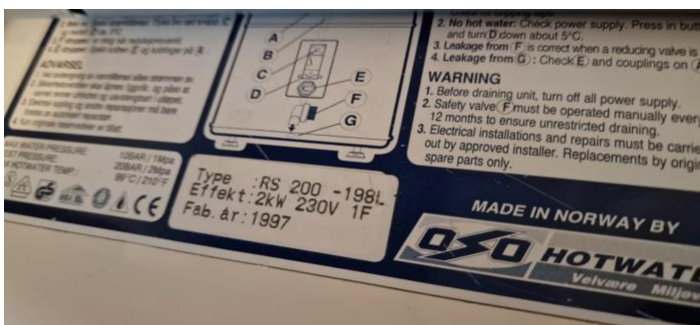
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 🔧 TG 3 Eldre varmeelement/varmtvannstank inni kjøkken innredning på loftet

1 stk. eldre varmeelement/varmtvannstank plasser i skap under eldre kjøkkeninnredning på loftet. Alder er ukjent. og funksjonen er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre kjøkken med begrenset funksjonaliteter. Kun kaldtvann. ellers ingen hvitevarer, avtrekk eller kokemulighet. Varmeelementet/varmtvannstanken er antatt defekt.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Fjerning av utstyr bør vurderes, ev. kontrolleres nærmere.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ukjent tilstand, antatt snart moden for demontering.



Pr.dd. er det kun kaldt vann. begrenset funksjon på kjøkkenet.

## ⚡ TG 1 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.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Fastmontert internett antenne medfølger salget iht. eier.

Sikringsskap med automatsikringer. Varmepumpe ble tilkoblet i 2024, eier har fremvist kvittering på epost/tlf. Innhent om mulig.

Ujorda el-punkter i boligen.

El-kontroll for ca. 1 år siden iht. omviser, det er ikke opplyst om avvik ifbm. denne kontrollen, innhent dokumentasjon om mulig.

Vurderingen er basert på at kontrollen er i orden og at det kan fremlegges dokumentasjon på dette.

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

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

**NB: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring ovenfor takstmann på alt av tiltak. Vurdering basert på fremlagt og vedlagt el-tilsyn. Innhent dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegg og sikringsskap om mulig.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

### Inntak og sikringsskap

3. 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?

Ukjent

### Generell kommentar

Det kan vurderes en kostnadsestimat for kontroll, ikke ev. utbedringskostnader ifbm. avdekking av avvik.

*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 full el-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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Et viktig poeng er at interessent/budgiver få innhentet/fremvist samsvarserklæring for el-arbeid før ev. bud.*



# Tilstandsrapport



Faktura for arbeid gjort av Kinn elektro.



Samsvarserklæring for arbeid gjort av Kinn elektro.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er i utgangspunktet eier/hjemmelshavers til en her tid sitt ansvar at det foreligger forsvarlig brannsikring av boligen. Eier skal påse at brannslukker og røykvarslere er under 10 år og i normal god funksjon. Samt at det er tilstrekkelig brannslukkere og varslere ift. krav før salg. Som følger blir TG 0 satt. Dersom dette viser seg å ikke være korrekt, må TG 3 anvendes.

Det er montert brannstige utvendig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Eier skal sørge for at det ikke mangler brannslukningsutstyr før salg.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Eier skal sørge for at det ikke er eldre utstyr en 10 år før salg.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Eier skal sørge for at det ikke mangler røykvarslere før salg.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Eier har ikke spesifikt opplyst om skader på røykvarsler utstyr, det er presisert at utstyret er yngre enn 10 år.**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell iht. eier.

### TG 2 Drenering

Dreneringen er fra byggeår og er ca. 72 år. Ved ca. 30 år ansees at mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen overskredes. Iht. eier er det dobbel mur i kjelleren.

#### 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 ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er observert stedvis saltutslag i kjelleren. Men det er ikke innvendig påfora vegger, som gjør at ev. fuktinntregning gjør begrenset skade. NB. det er faktisk bruk av kjelleren som vil avgjøre hvor snarlig behov som redrenering vil være.

#### 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.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ved ev. redrenering vil kostnadsbildet kunne bli stort.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



# Tilstandsrapport



Maling som flasser fra betongvegg under terreng.



293 av maks 999 ved vegg under terreng.



605 av maks 999 ved fuktsøk å gulv i bod. Det kan bemerkes at vi har hatt en lengre tid med tørt og fint vær.

## Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Forholdet må kontrolleres/overvåkes jevnlig. Faktisk kostnad er vanskelig å avklare pr.dd. nærmere undersøkelser må forventes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sprekker over vindu. Vinduet montert og er etablert av eier.



Armeringsjern har rustskader, tiltak bør påregnes.

## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

# Tilstandsrapport

Påregn en forebyggende sikrings kostnad mot fallskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ⚠ TG 3 Terrenforhold

Skrående terreng på tomten.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Naust ligger nært sjø og ligger derfor innenfor flomsone og aktsomhetsone for kvikkleire iht. NVE kartgrunnlag.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er behov for umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



<https://temakart.nve.no/tema/flomsone>



Aktsomhetsone for kvikkleire: <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>

## ⚠ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er septiktank.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er privat brønn.

Utvendig stoppekran er fremvist i hagen, plassert mellom bolig og garasje.

### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⚠ TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Bygninger på eiendommen

## Naust



### Anvendelse

I bruk pr.dd.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent alder, alder ikke oppgitt.

### Standard

Enkelt eldre konstruksjon.

### Vedlikehold

Regelmessig vedlikehold må påregnes, enkelte bord o.l. er snart moden for utskifting.

## Beskrivelse

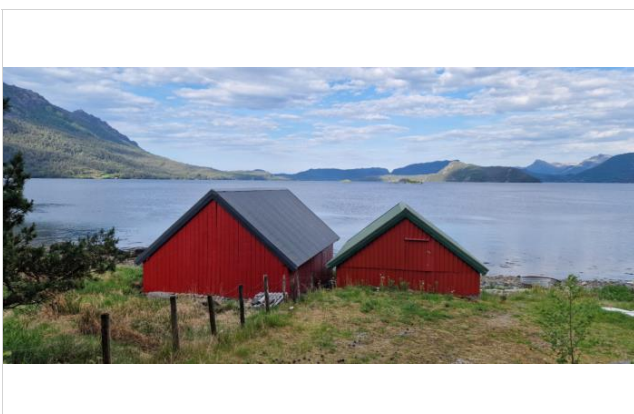
Enkelt naust i eldre byggeskikk med eldre bærende konstruksjon. Uisolert. Saltak med nye takplater for ca. 2-3 år siden iht. omviser. Arbeidet skal være gjort av firma, innhent dokumentasjon om mulig.

Utvendig malt av omviser i 2024. Innvendig er det jord/steingulv, trebord på vegger og takplater. Bygget er uisolert og har ikke innlagt strøm eller vann. Deler av arealet er trekt vekk pga. at trebord er fastmontert over undergurt, som gjør at takhøyden blir under 1.9 meter, målt ca. 1.59m. Det er observert motthull i konstruksjonen og det kan ikke utelukkes at det fremdeles er aktivitet pr.dd.

Naustet står på annenmanns gbnr. men eier opplyser at naustet tilhører takster eiendom. Innhent dokumentasjon fra megler på forholdet.

Enkelte trebord ved nedre del mot terreng har råteskader og bør skiftes på ett tidspunkt. Regelmessig vedlikehold og utskifting av eldre konstruksjonsdeler må forventes. Faktisk alder er ikke helt avklart. Tiltak er sannsynlig.

naustet er av en enkel karakter. Generelt er bygget modent for vedlikehold.



## Tilbygg / modernisering

2024    Modernisering    Utvendig malt i 2024 iht. omviser



## Garasje/carport med loft



### Anvendelse

I bruk pr.dd.

### Byggeår

1952

### Kommentar

Iht. eier.

### Standard

Enkelt eldre konstruksjon.

### Vedlikehold

Regelmessig vedlikehold må påregnes, enkelte bord o.l. er snart moden for utskifting.

### Beskrivelse

Enkel konstruksjon av eldre byggeskikk med eldre bærende konstruksjon. Uisolert. Jord/stein gulv og tregulv. Trebord og mur ved vegger. taksperr, takplater og trebord mot himling/tak.

Garasje med lage på loftet. Pr.dd. er garasjeporten demontert og kastet pga. skader. Dvs. at ny eier selv må vurdere etablering av ny garasje. Pr. definisjon kan "garasjerommet" ansees som carport, men i rapporten er den vurdert som garasje da det er det bygget opprinnelig er brukt som. Bygget har ikke innlagt vann eller strøm pr.dd. Det er observert råte på enkelte kledingsbord og søyler. Noe som tilsier at vedlikehold og tiltak på enkelte bærende konstruksjoner er ett sannsynlig behov fremover. Stående kledning som er malt. Det er både bølgeplater og eternittplater på saltaket. Basert på alder, er det antatt at de eldre eternittplatene kan inneholde asbest.

Dette er ansett som kreftfremkallende når støvpartikler knuses og bør derfor demonteres gjennom selskap med spesialkompetanse slikt avfall. Det er observert mottpulver og hull i konstruksjonen, noe som tilsier at det sannsynligvis er aktivitet pr.dd. MEN dette er ikke avklart helt sikker, kun antatt. Da nærmere undersøkelser må påregnes. Generelt er bygget modent for vedlikehold.

Eier opplyser at materialer som er lagret på loftet har logget der i over/+ 30 år og at det er ukjent hvordan det ser ut under og rundt disse material haugene. Tiltak er sannsynlig.



## Låve med tilbygg/vinterhage



### Anvendelse

I bruk pr.dd.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent alder, alder ikke oppgitt.

### Standard

Enkelt eldre konstruksjon.

### Vedlikehold

Regelmessig vedlikehold må påregnes, enkelte bord o.l. er snart moden for utskifting.

### Beskrivelse

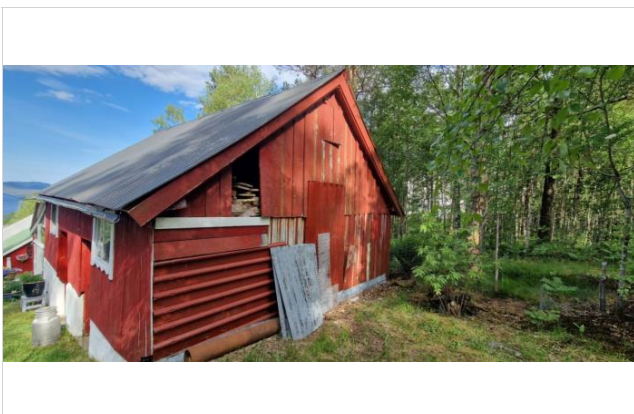
Enkel konstruksjon av eldre byggeskikk. Med ståltak og bølgeplater. Malt kledning og eldre bærende konstruksjon. Ingen strøm eller vann i bygget.

Uisolert. Generelt er bygget modent for vedlikehold. Det kommer litt vann inn i bygget, eier har etablert rør som leder vannet ned i hage. orienter med eier nærmere på forhold og omfang.

Betong og tregulv. malt betong og trebord på vegger. Bølgeplater og takplater mot himling/tak.

Deler av kledning på gavlvegg er ca. 10 år iht. eier. Bygget har tidligere vært bruk som hønsehus og utedo.

Observert knust rute. Enkelte trebord er modne for utskifting. Tiltak er sannsynlig.



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m<sup>2</sup>/189 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 4 Gang, 3 Soverom, Loftstue, Annet/tidligere kjøkken, Stue, Kjøkken, Vindfang, 4 Bod, 2 Bad, Teknisk rom

*Andre bygg:* Naust, Garasje/carport med loft, Låve med tilbygg/vinterhage

*Bruksareal andre bygg:* 128 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 4 750 000

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

3 900 000

### Konklusjon markedsverdi

3 900 000

#### Markedsvurdering

Det gjøres oppmerksom på at normal salgsverdi er det beløp takstmannen mener flere enn en er villig til å betale for en eiendom. Dette vil ikke nødvendigvis være det samme som maksimalt oppnåelig pris i markedet.

Verdiberegningen av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i dokumentet når det gjelder påkostninger, beliggenhet og standard.

Det er i verddivurderingen foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, samt forhold vedr. vedlikehold etc. registrert på befaringen. I fradraget inngår også normal avvik fra dagens byggeforskrifter, samt et anslått erfaringsmessig fradrag for evt. skjulte feil og mangler. Eiendommen har god beliggenhet, og det bør være kurant å omsette eiendommen på grunn av beliggenhet. Den angitte markedsverdien er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vikavegen 31 ,6940 EIKEFJORD 86 m <sup>2</sup> 1915 3 sov	22-06-2022	3 400 000	<b>3 200 000</b>	0	3 200 000	<b>37 209</b>
2 Hamnavegen 14 ,6940 EIKEFJORD 126 m <sup>2</sup> 1982 3 sov	26-02-2024	3 000 000	<b>3 500 000</b>	0	3 500 000	<b>27 778</b>
3 Vikavegen 28 ,6940 EIKEFJORD 112 m <sup>2</sup> 1965 3 sov	04-05-2023	3 200 000	<b>3 100 000</b>	0	3 100 000	<b>27 679</b>
4 Hovlandsvegen 1 ,6940 EIKEFJORD 154 m <sup>2</sup> 1902 2 sov	09-11-2021	3 600 000	<b>3 450 000</b>	0	3 450 000	<b>22 403</b>
5 Hovlandsvegen 22 ,6940 EIKEFJORD 176 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	24-08-2022	3 500 000	<b>3 400 000</b>	0	3 400 000	<b>19 318</b>
6 Vikavegen 32 ,6940 EIKEFJORD 185 m <sup>2</sup> 1943 3 sov	03-03-2024	3 390 000	<b>3 200 000</b>	0	3 200 000	<b>17 297</b>
7 Øvrebøvegen 20 ,6940 EIKEFJORD 174 m <sup>2</sup> 1975 4 sov	25-08-2020	2 980 000	<b>2 800 000</b>	0	2 800 000	<b>16 092</b>
8 Øvrebøvegen 23 ,6940 EIKEFJORD 206 m <sup>2</sup> 1955 5 sov	22-06-2021	3 450 000	<b>3 300 000</b>	0	3 300 000	<b>16 019</b>

### 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

Forsikring	Kr.	11 829
Nomil	Kr.	5 157
Kommunale avgifter	Kr.	14 712
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>31 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>

### Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
<b>Sum teknisk verdi - Naust</b>	<b>Kr.</b>	<b>140 000</b>

### Garasje/carport med loft

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje/carport med loft</b>	<b>Kr.</b>	<b>260 000</b>

### Låve med tilbygg/vinterhage

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
<b>Sum teknisk verdi - Låve med tilbygg/vinterhage</b>	<b>Kr.</b>	<b>180 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 230 000**

## 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>
----------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 750 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

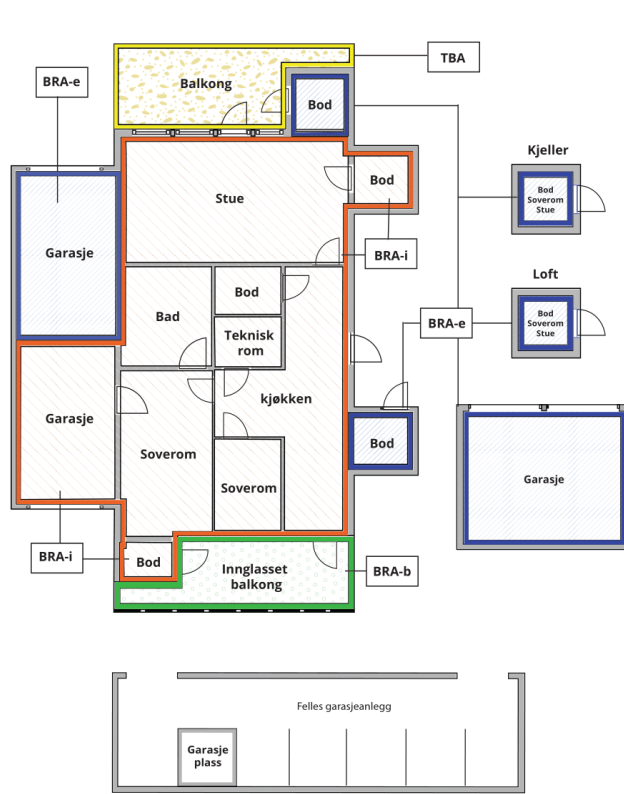
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	57			57		9	66
1.etg.	74			74			74
Kjeller	58			58			58
<b>SUM</b>	<b>189</b>					<b>9</b>	<b>198</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>189</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Loftstue , Annet/tidligere kjøkken		
1.etg.	Gang m/trapp, Soverom 1, Stue , Kjøkken , Vindfang , Bod , Bad		
Kjeller	Gang m/trapp, Gang 2, Bad , Bod 1, Bod 2, Bod 3/snekkerbod, Teknisk rom		

### Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skråtak og tilkomst gjør det noe begrenset å måle opp skikkelig. Skjevheter i konstruksjonen kan påvirke faktisk areal ift. hva som er oppmålt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Iht. megler finnes det ikke tegninger.

Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er opplyst at varmpumpen og el-arbeid fra montering av varmpumpen er gjort i 2024, innhent samsvarserklæring.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei



*Kommentar:* Skråtak på loft og kaldloftet, deler av arealet er ikke målbart.

## Naust

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		29		29		16	45
<b>SUM</b>		<b>29</b>				<b>16</b>	<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	

### Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Ujevnt gulv og skjevheter gjør det vanskelig å måle opp skikkelig. Skjevheter i konstruksjonen kan påvirke faktisk areal ift. hva som er oppmålt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Iht. megler finnes det ikke tegninger.

Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegn.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Naustet ligger tett inntil nabo naust. avstanden er kort.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Deler av innvendig området hat takflate som gjør at ca. 16 kvadratmeter ikke blir medtatt under arealet.

## Garasje/carport med loft

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		36		36		11	47
Etasje		23		23			23
<b>SUM</b>		<b>59</b>				<b>11</b>	<b>70</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Garasje/carport	
Etasje		Bod	

### Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skråtak og tilkomst gjør det noe begrenset å måle opp skikkelig. Skjevheter i konstruksjonen kan påvirke faktisk areal ift. hva som er oppmålt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Iht. megler finnes det ikke tegninger.

Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Skråtak på loft påvirke takhøyden.

## Låve med tilbygg/vinterhage

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		40		40	10		40
<b>SUM</b>		<b>40</b>			<b>10</b>		<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, Bod 2, Vinterhage	

## Kommentar

Vinterhage og faktisk bruk av rommet gjør at dette er medtatt som BTA-e og utgjør ca. 9-10 kvadratmeter. Terrassedekket er medtatt under TBA.

Resten av Låva er medtatt under BRA-e. Arealet er oppmålt på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skjevheter i konstruksjonen kan påvirke faktisk areal ift. hva som er oppmålt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Iht. megler finnes det ikke tegninger.

Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Skråtak på loft og kaldloftet. Målt 2.3 meter ved kjellerplan.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	155	35
Naust	0	29
Garasje/carport med loft	0	59
Låve med tilbygg/vinterhage	0	40

## Kommentar

Enebolig Arealet som P-rom & S-rom er basert på faktisk bruk.

Naust Arealet som P-rom & S-rom er basert på faktisk bruk.

Garasje/carport med loft Arealet som P-rom & S-rom er basert på faktisk bruk.

Låve med tilbygg/vinterhage Arealet som P-rom & S-rom er basert på faktisk bruk.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2024	Jon Kristian Høiland	Takstingeniør
	Ulf Sven Anders Stockhaus	Omviser
	Unni Elisabeth Stockhaus	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	55	58		0	3806.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vikavegen 36

### Hjemmelshaver

Stockhaus Unni Elisabeth

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til med grei avstand fra de fleste naboer i Eikefjord sentrum. Det er gåavstand til Eikefjord sentrum. Mange turmuligheter i nærområdet. Gruset privat vei opp til eiendommen via asfaltert offentlig vei.

Det er utsikt over sjø. Eiendommen har rett på et naust nede ved sjøen iht. eier, naustet skal ligge på annet gbnr. (55/12 - HJEMMELSHAVER: Asle Jan Storevik) kontakt eier/megler ifbm. avklaringer, retter og avtaler tilknyttet naustet. Naustet er medvurdert basert på opplysninger gitt av eier.

Det er ca.1.6 km til barne- og ungdomsskole. Nærmeste dagligvare ligger ca. 1.3 km unna og er SPAR. Stavang Landhandel ligger ca. 21 km unna og det er ca. 26 km til REMA 1000 ved Evja i Florø.

Førde sentralsjukehus ligger ca. 36 km unna. 1 stk. flaggstang i hagen, eier opplyser at flaggstanga er litt treg når man heiser opp flagg, tiltak må forventes.

### Adkomstvei

Offentlig via privat stikkvei. Det skal foreligge veirett iht. omviser/eier, innhent avtale om mulig.

### Tilknytning vann

Privat brønn

### Tilknytning avløp

Privat septiktank.

### Om tomten

Areal på tomt er innhentet fra eiendomsdata. Skrående tomt.



## Tinglyste/andre forhold

Grunnboksbladet er ikke kontrollert, det forutsettes at det ikke foreligger heftelser, klausuler eller avtaler som begrenser eiendommen verdi. Det er ikke opplyst om krypkjeller tilknyttet boligen. Eksterne bygninger er ikke tilstandsvurdert, det er kun selve boligen som er tilstandsvurdert. Enkelte merknader og avvik kan likevel forekomme i rapporten. Taket er besiktiget fra bakken. Ulovligheter er ikke vurdert med mindre dette spesifikt er anmerket i rapporten. Kontakt kommunen vedrørende ev. ulovligheter, pålegg, tvangsmulkt o.l. på eiendommen. Heftelsesanmerkninger, servitutter eller bruksendringer er ikke vurdert med mindre det er angitt. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Eier har ikke gitt opplysninger til takstmann som tilsier at den bygningsmassen IKKE er godkjent, slik den fremstår på befaringstidspunktet.

Eier har gjennomlest og kontrollert alt innhold i rapporten og bekrefter at forhold nevnt er korrekt. Offentlige dokument er ikke innhentet og kontrollert.

Det bør anmerkes at ved kjøp av eldre hus, må en være forberedt på at de er bygget etter datidens forskrifter og byggemetoder, som igjen vil si at de ikke alltid tilfredsstiller våre krav i dag. Bruksendringer av boliger, vil kunne medføre at bygningsmessige skader vil kunne oppstå, spesielt på våtrom. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova".

Ved rivning og rehabilitering av eldre bygg, produsert i fra ca. 1920-1980-tallet, kan man finne asbest i f.eks. eternittplater på fasader, i isolasjonsmaterialer, i ventilasjonskanaler/rør, i tak i ventilasjonsrom, bak svartpapp i yttervegger mot tre-/metallplatekledning og i rørisolasjon. Samt muligens andre steder. Eksempelvis fyllmasse i betongstøpte o.l. Ny eier må derfor kunne forvente en større utbedringskostnad dersom det påvises asbest holdig materiale i noen av byggingene.

Zoologisk/biologisk skadegjørere: Det er observert tegn/motthull i flere bygninger på eiendommen. Det er ikke avklart om det fremdeles er skadedyr aktivitet. Men det kan ikke utelukkes på dette stadiet.

Eier opplyser at Anticimex har vært innom før befaring i år og behandlet deler av kaldloftet, eier har dokumentasjon på forholdet. Innhent om mulig.

Eier opplyser å ha funnet en død mus tidligere i konstruksjonen på utsiden. Eller er det ikke kjennskap til mus i hus. Dette var for ca. 10 år siden iht. eier.

## Kommunekart - Kommunedelplan

Kommuneplan:

Planidentifikasjon: 140120120001

Plantype: Kommunedelplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Planbestemelse: Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato: 04.11.2014

Plannavn: Kommunedelplan for Eikefjord, 2014-2018

Arealformål: Boligbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: BE

Lenke: <https://www.arealplaner.no/4602/arealplaner/415>

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 975 700	2024

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
100 000	1998

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	61727833			11 829
<b>Kommentar</b>				
Innbo og hus,				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2024	Kontakt eier for kopi av vedlegg.	Gjennomgått	0	Ja
Kommunekart	24.05.2024		Gjennomgått	0	Ja
NVE	24.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Radon aktsomhetskart	24.05.2024		Gjennomgått	0	Ja
Eiendomsverdi.no	23.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Kinn elektro	23.05.2024	Kontakt megler for vedlegg.	Gjennomgått	0	Nei
Anticimex	23.05.2024	Kontakt megler for vedlegg.	Gjennomgått	0	Nei
Faktura	27.05.2024	Pr. epost, kontakt megler for vedlegg.	Gjennomgått	0	Nei
El-tilsyn 14.03.2023	28.05.2024		Gjennomgått	0	Ja
Brønnskjema	28.05.2024		Gjennomgått	0	Ja
Utkast utsendt for gjennomlesning, korrigerings og kontroll.	28.05.2024	Pr. epost	Gjennomgått	0	Nei
Forsikringsopplysninger	28.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Nomil	28.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest		Ikke fremvist, kontakt megler for vedlegg.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Kommunale avgifter	28.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Avtale vedr. naust på annet gbnr.		Kontakt megler for vedlegg.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Finnes ikke tegninger, kontakt megler for vedlegg.	Finnes ikke	0	Nei
Meglerpakke	30.05.2024	Kontakt megler for vedlegg.	Gjennomgått	0	Nei
Ambita - Områdeanalyse	30.05.2024		Gjennomgått	0	Ja
Vannprøve fra brønn	05.06.2024	Antatt at vannkvalitet er ok, basert på kontrollen av vannet.	Gjennomgått	0	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

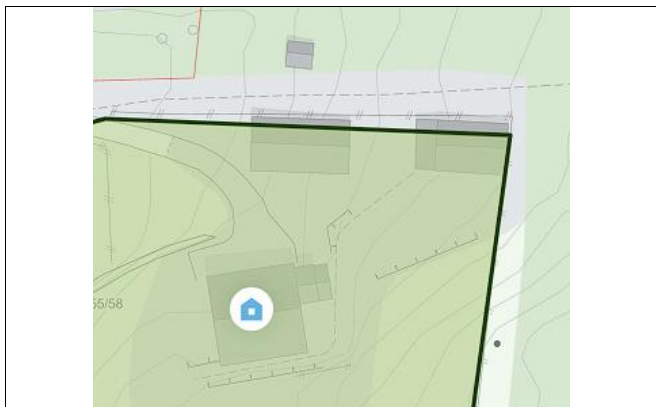
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JB1550>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

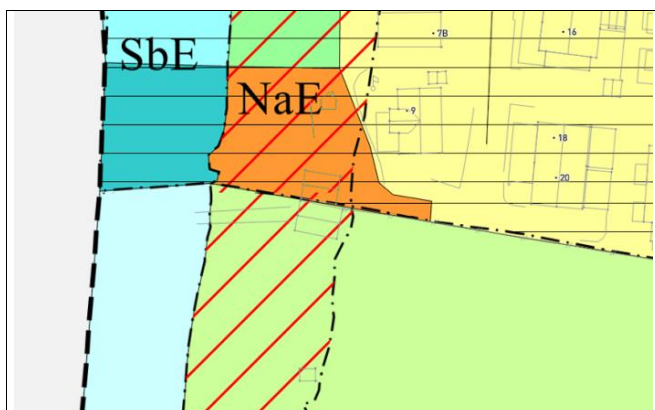
## Andre bilder



Deler av garasje og låve ligger på eller ved nabogrense, iht. tilgjengelig matrikkelkartet. Innhent nærmere informasjon på forholdet. Takstmann har ikke undersøkt dette nærmere men opplyser at dette bør kontrolleres at er i orden før ev. bud.



Matrikkelkart og overblikk av naust uten eget gbnr. som skal være tilknyttet eiendommen iht. eier. Kontakt megler for oversikt på faktiske forhold og avtaler. Til orientering ligger nabo-naust tett inntil nevnt naust.



Naustet som ligger på gbnr. 55/12 ligger i faresone for Flom med hensynsonenavn: H320\_ iht. kommunekart og planid: 140120120001. Med LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Arealbrukstatus: Nåværende.



Bolig: rust på heldekkende pipehatt.



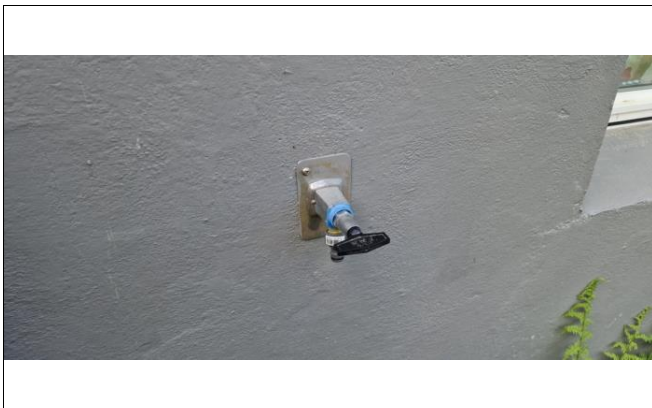
Takrenne og systemet er ikke fullstendig, tiltak må forventes.



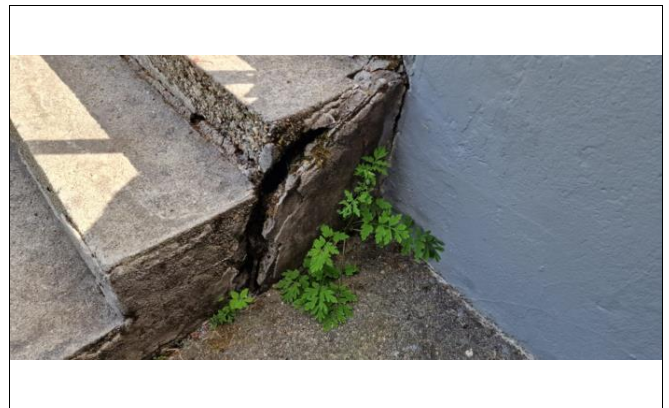
Naust: råte på nedre deler av stående malt kledning.



Råte på garasje og kledning.



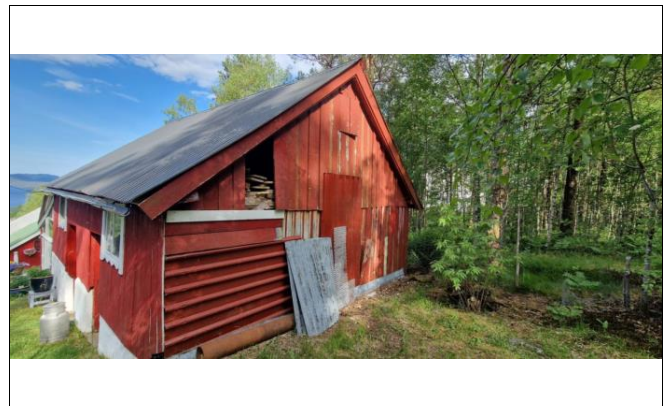
Utkast ved inngangsdør i kjelleren til boligen.



Løs puss/betong ved utvendig trapp.



Puss på mur til bolig trenger tiltak.



Elder av gavlvegg til låve mangler trebord/plater. Generelt er det behov for tiltak.

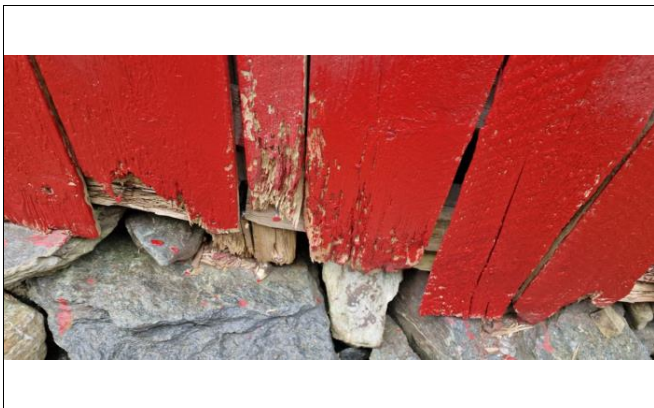




Septiktank av glassfiber iht. omviser.



Garasje råte ved søyle. tiltak må forventes.



Naust: råte på nedre deler av stående malt kledning.



Små riss/sprekker ved inntak av røykløp fra ovn til pipe, sett fra kjeller.



Skruer i nedre kant av våtromsplater inni dusjonen ved badet i 1.etg.



Denne er en del af dette skema. Være en del af salgsoppgaven. Dette er et selvstændigt skjema som benyttes uafhængigt af om det tegnes. Eierskifteoplysning eller AOB.

SALGSOBJEKT (VENNEKOST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Fritidbolig eller rekreasjons-/feriebarnsbolig med eget grunn/teier
- Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl. fritidseiligheter
- Eierseksjon - to/feriebarnsbolig eller rekreasjons med seksjoner
- Annet (spesialiser) \_\_\_\_\_
- Andel/aksje - alle typer boliger, herunder også fritidboliger
- Tomt
- Fritidsbolig

Gry:  Bnr:  Seksjonens:  Andelen:  Aksjon:  Festsatt:

Adresse:  Hyggel:

Postnr:  Når kjøpte du boligen:

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.  Ja  Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innbeforsikring)

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet

Er det avtalet?  Ja  Nei

Poлис- /avtale:

Avtalet navn:

Hjemmeside:

SELGER 1

Efternavn:  Fornavn:

Ny adresse:  E-post:

Postnr:  Sted:  Tel. priv:

Mobil:

SELGER 2

Efternavn:  Fornavn:

Adresse:  E-post:

Postnr:  Sted:  Tel. priv:

Mobil:

## BAD/VASKEROM

11. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprøtt, lekkasje, rått, lukt eller soppsvulst?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei  Ja, kun av fagperson

Ja, både av fagperson og egeninnstatts

Ja, kun av ufagperson/egeninnstatts

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

WIS VVS AS

13. Ble tettesjikt/membran/sluk-oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

14. Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el-uttak eller lysende og foreslår det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei  Ja det er gjort endringer men det foreslår ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreslår samsvarserklæring

15. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våringsattest/fotograf/funksjonstesting/beskrivelse/ua-hengigg kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR

21. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rattrudd, tilbakerlog, tett sluk eller lysende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei  Ja, kun av fagperson

Ja, både av fagperson og egeninnstatts

Ja, kun av ufagperson/egeninnstatts

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

WIS VVS AS

3. Kjenner du til om arbeidsmiljøet har prøvd vannbrenning, seppel, pumpekam, utløpsløst eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

septiløst, bombebrann

#### TAK/TAKREINER/MEDLØP

4.1 Kjenner du til om det er feil/uttørtheter i tak/takreiner/medløp?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekning/takreiner/lovløp?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egenerinnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egenerinnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Byggmester Ole P Ovesen

#### MUR/PIPER/EDSTED/SKJEVHETER

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

To gamle ovner kan ikke brukes

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/sittingspader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE

7. Kjenner du til om det er feil/uttørtheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Synlig skade på 2 vindu

8. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasjer?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egenerinnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egenerinnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Byggteam A/S Førde

ELEKTRISKE ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på et anlegg?

Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Aarseth Elektro. Ei kulljord, utført ulike årstal

8.2 Foreligger det strømvarslingsordring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg?)

Nei  Ja

Hvis ja, når?

14/3-23

8.3 Kjenner du til om, det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av en fagperson, en installatør, eller det lokale erstatningskontoret i løpet av de siste fem år?

Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? (versuett firmanavn og navn på håndverker utstyret)

Eveny elsikkerhet, er utført 14/3-23

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV.

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralstyre, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller lignende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel ojetank, sentralstyre, ventilasjon?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egenernsatt  
 Ja, kun av ufaglært/egenernsatt

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører.



10. Kjenner du til om det har vært utført arbeid og installasjoner for eksempel oppå/under/ på/verdisoppå?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

---

11. Kjenner du til om det er nedgravd objekter på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

---

12. Har kommunen gitt dispensasjon til at objektene kan bli liggende?  
For eksempel ved at den tørrmass/kanalen eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

---

KJELLER/UNDERETASJE/KRYKKJELLER/LOFT

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/tustring/oving luft eller fuktigheter i underetasje/kjeller/krykkjeller?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

---

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egenernsatt

Ja, kun av ufaglært/egenernsatt

Beskriv arbeidsløst/firmanavn på utfører:

---

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

---

16. Hvis boligen har tæller og/eller rør under terring og/eller loft, kjenner du til om det er innredet/bruktendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygging, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plaster osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

[Redacted text box]

Hvis ja, er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

[Redacted text box]

17. Kjenner du til om det er innredet/bruktendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

*Badrommet er tilbygg*

#### UTLEDEL/OFFENTLIGE GODLENNINGER/RADONMÅLING

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybe?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

[Redacted text box]

Hvis ja, Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybe godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

[Redacted text box]

18.2. Er utleidelen godkjent som egen beboelse hos bygningmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdene?

[Redacted text box]

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/røte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

[Redacted text box]

Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggtra, maur, biller, mus, rotter eller flauende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

*Lite spor av biller på loftet som Antisimex har ordnet*

ØVRIGE ARBEJDE MED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TESTANDE/UNDERSØGELSER/ARBEJDSMÅLINGER

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller statuskontrolleringer etc. om boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, oppgi tydelig rapport og datoer

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller utstyrt areal for eksempel oppgitt i kjøpsoppgave, teknisk rapport, tilstandsrapport, byggesaksnot osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført avrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egenernsatt  
 Ja, kun av ufaglært/egenernsatt

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon

25. Kjenner du til om det er utført avrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egenernsatt  
 Ja, kun av ufaglært/egenernsatt

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, kartoverarter/byggeskjemaer/meggeløser eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

28. Kjenner du til om det er påbud/hefelser/krav/manglende tillatelse ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjeneranse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel rom, rasfare, sined, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/lesare gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### SPØRSMÅL FOR BOLLIG I SAMEIE/BØRETTSLAG/BOLLIGAKSJESKAP

32. Kjenner du til boder utover boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bad osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? \_\_\_\_\_

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

Kjenner du til om det er/har vært sopp/røte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

TELEDOKKUMENTARIER

Et slikt dokument er utarbeidet av Norsk Eiendomsmeglingsforbund og er bindende for alle som deltar i kjøp eller salg av eiendom.

Sted / dato

Kjeppjord 28/5 24

Sign. selger 1

Unni E. Stockhaus

Sign. selger 2

\_\_\_\_\_



STOCKHAUS ULF SVEN ANDERS  
Vikavegen 36

6940 EIKEFJORD

Dykkar ref:

Behandlas av:  
Joar Årøen

Vår ref.:  
28934

Dato:  
22.03.2023

## Kontrollrapport frå tilsyn utført den 14.03.2023

Det har vert utført tilsyn av Dykkar elektriske anlegg,  
anleggsnr. **5551710-02 - Bustadhus - Vikavegen 36**

I samvar med Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med grunnlag i denne lova, utøver Eviny Elsikkerhet AS på vegne av Det Lokale Elektrisitetstilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknytta Linja AS sitt straumnett.

Det vart ved vår kontroll ikkje funne feil eller manglar som krev vidare oppfølging, og saka blir avslutta frå vår side.

Med helsing  
Eviny Elsikkerhet AS

Joar Årøen  
Ingeniør Elsikkerhet

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt utan underskrift.

# Brønnskjema

 Brønn i fjell

 Brønn i løsmasse

 Sonderboring

## LOKALISERING

 Fylke Vestland

 Kommune KINN

 Kartdatum **WGS 84**

 UTM Sone: 3 | 2 ØV-koordinater 3 | 1 | 1 | 9 | 6 | 0

 NS-koordinater 6 | 8 | 3 | 2 | 5 | 0 | 8 0

Borestedets gateadresse/postadresse

Vikaveien 36, 6940 EIKEFJORD

Gårdsnr.

55

Bruksnr.

58

Festenr.

Skesjonsnr.

Borets VVS VVS AS, - Stockhaus, Ulf

Telefon(arbeid)

Telefon(privat)

Etternavn \_\_\_\_\_ Fornavn \_\_\_\_\_

/

Brønneiers postadresse (fylles bare ut hvis forskjellig fra borestedets postadresse)

Botnastranda, 6900 FLORØ

 Brønnens bruk: **Vannforsyning**  Enkelthusholdning **Energi**  \_\_\_\_\_ **Undersøkelse/Sondering**  \_\_\_\_\_

 Borefirma Brustugun Brønnboring AS Boredato 14.03.2022 Borerens navn TomA/Emil

 Konsulent (personnavn) \_\_\_\_\_ Konsulentfirma \_\_\_\_\_ Konsulentrapport nr. 132765

 Total dyp av brønn (målt fra overflaten) 72,0 m Dyp til fjell (målt fra overflaten) 3,0 m Stabil vannstand etter boring (målt fra overflaten) \_\_\_\_\_ m Dato målt \_\_\_\_\_

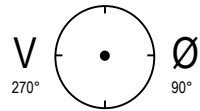
## BORELOGG

Evt. vanninnslag (liter/time)

Merknader

Dyp fra (m)	Dyp til (m)	>1000	500-1000	50-500	<50	(løsmasseprofil, skifte i slamfarge, bergart, hardt/løst fjell etc.)
18,0	19,0			X		
52,0	43,0			X		

## BRØNNINFO

 Boring Borehull diameter 140 mm Hvis skråboring, angi Loddrett  Skrå  Horisontal  Avvik fra loddlinje \_\_\_\_\_ (0°-90°) Retning iht Nord \_\_\_\_\_ (0°-360°)

 Brønnrør/ Foringsrør Materiale Stål  Rustfritt stål  Plast  Annet \_\_\_\_\_ Lengde 6,0 m Diameter 168,0 mm

 Filter Plassering (målt fra overflaten) Fra \_\_\_\_\_ m til \_\_\_\_\_ m Diameter \_\_\_\_\_ mm Type \_\_\_\_\_ Lysåpning \_\_\_\_\_ mm materiale Stål  Rustfritt stål  Plast  Annet \_\_\_\_\_

 Kapasitet målt ved avsluttet boring (FØR evt. sprengning/trykking) 1200 liter/time Kapasitet FØR sprengning/trykking målt ved Blåsing  Prøvepumping  Stigningstest  med varighet \_\_\_\_\_

Vannkvalitet Antall vannprøver innsamlet \_\_\_\_\_ Prøve(r) sendt for analyse til (laboratoreienavn) \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_

## KAPASITETSØKNING

 Ved sprengning  Ved hydraulisk trykking

Kapasitetsøkning utført av firma \_\_\_\_\_ Firmaadresse \_\_\_\_\_ Dato utført \_\_\_\_\_

 Kapasitet etter Sprengning/trykking \_\_\_\_\_ liter/time Målt ved: Blåsing  Prøvepumping  Stigningstest  med varighet \_\_\_\_\_ Stabil vannstand ETTER sprengning/trykking (målt fra overflaten) \_\_\_\_\_ m Dato \_\_\_\_\_

 Mansjett plassering Mansjett dyp: 1 Maks. trykk \_\_\_\_\_ kp/cm<sup>2</sup> dyp \_\_\_\_\_ m Min. trykk \_\_\_\_\_ kp/cm<sup>2</sup> Mansjett dyp: 2 Maks. trykk \_\_\_\_\_ kp/cm<sup>2</sup> dyp \_\_\_\_\_ m Min. trykk \_\_\_\_\_ kp/cm<sup>2</sup> Mansjett dyp: 3 Maks. trykk \_\_\_\_\_ kp/cm<sup>2</sup> dyp \_\_\_\_\_ m Min. trykk \_\_\_\_\_ kp/cm<sup>2</sup>

 Dato 18.01.2023

Ansvarlig person fra firma \_\_\_\_\_ Navn \_\_\_\_\_ Signatur \_\_\_\_\_

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4602-55/58, Vikavegen 36, 6940 EIKEFJORD



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Vær oppmerksom
Kvikkleire	20.05.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	20.05.2024	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

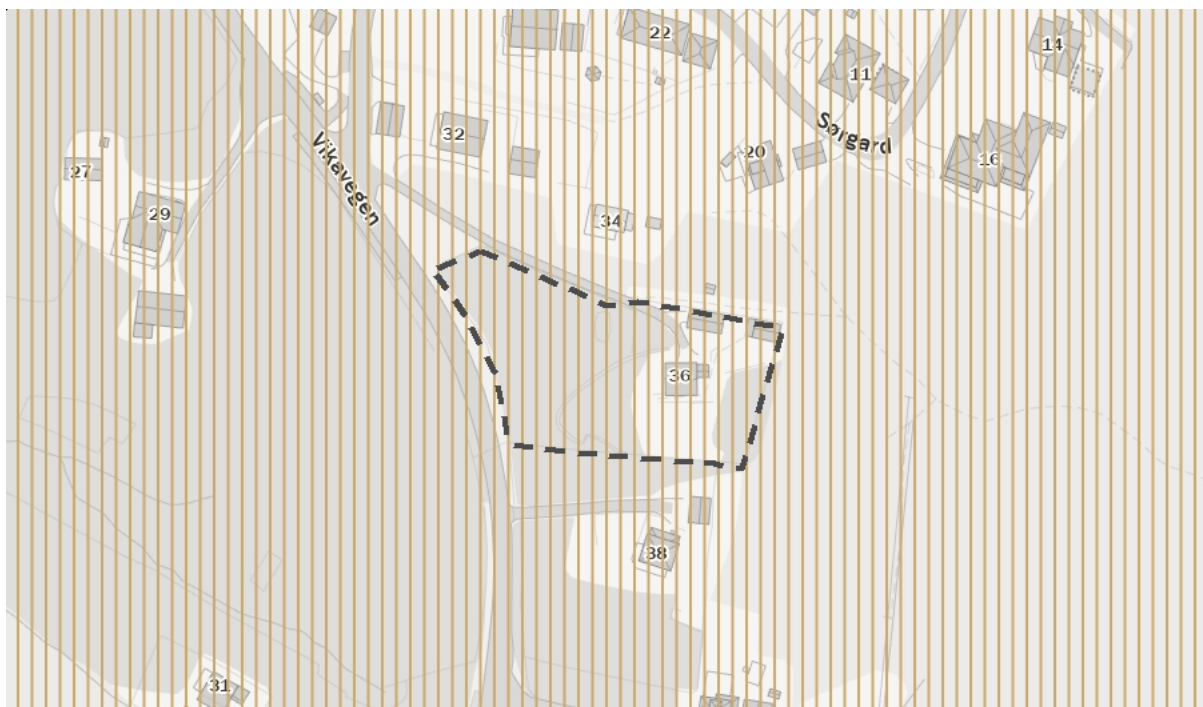
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.78 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.39 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1 km
Flomfaresoner	20.05.2024	Ikke funnet	0.28 km
Forurenset grunn	20.05.2024	Ikke funnet	1.2 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	20.05.2024	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.05.2024	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	20.05.2024	Ikke funnet	1.1 km
Stormflo	20.05.2024	Ikke funnet	0.21 km
Støysoner	20.05.2024	Ikke funnet	7.3 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Aktsomhetsområder for snø- og steinskred

Sist sjekket: 07.06.2021

Farevurdering for snø- og steinskred	Ikke fareområde	Liten eller ingen fare	Potensielt fareområde
--------------------------------------	-----------------	------------------------	-----------------------



### Tegnforklaring

	Liten eller ingen fare		Potensielt fareområde
---	------------------------	---	-----------------------

### Beskrivelse

Aktsomhetskart for snø- og steinskred viser områder med potensiell fare for snøskred, steinskred og steinsprang. I tillegg til modellering av utløpsområder er det gjort en enkel feltbefaring av bebygde områder i kartleggingen.

Norges Geotekniske Institutt (NGI) har utarbeidet aktsomhetskart for snø- og steinskred på statlig oppdrag gjennom flere tiår. Kartet viser aktsomhetsområder samlet for snøskred, steinsprang og steinskred. Dette vil si at sonene er definert etter skredtypen med lengst utløp (rekkevidde) uavhengig om dette er snøskred, steinsprang og steinskred. Kartet dekker ikke skredtypen sørpeskred eller fjellskred.

Kartserien dekker kun deler av landet, og konsentrerer seg om områdene med betydelig skredaktivitet, og dekker generelt områder observert fra vei. Kun områder som kan nås fra vei er befart, derfor er det på hvert kartblad store områder som ikke er vurdert. Kun utløpsområder er presentert på kartet.






Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Norges Geotekniske Institutt (NGI)

## Kvikkleire

Sist sjekket:	20.05.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)







## Radonutsatt område

Sist sjekket: 20.05.2024

<b>Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen</b>	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet	 Middels til lav aktsomhet	 Høy aktsomhet	 Særlig høy aktsomhet
---	---	---	--

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Til Wis VVS

OSLO 24.11.2022

Sak Unni Stockhaus

Vår analyse nr 0521

Vi viser til den mottatte vannanalysen datert den 16.11.2022 med følgende resultat

PARAMETER	ENHET	KVALITETSKRAV	MÅLT -VERDI
SURHETSGRAD	pH	6,5 - 9,5	7,62
Turbiditet	FNU	< 4	<1
Fluorid	mg F/1	< 1	-
Humus	T.O.C. mg/l	< 5	<5
HARDHET	°dH	< 3,5	5,2
JERNINNHold	mg Fe/1	< 0,20	<0,01
MANGANINNHold	mg Mn/1	< 0,05	0,12
FARGE	mg Pt/1	< 20	10
KOPPER	mg Cu/1	< 0,10	<0,01
SALT	mg Cl/1	< 200	8
Kimtall 22 °C	ml	< 1000 pr milliliter	-
Clostridium perfringens	ml	< 1 pr milliliter	<1
Kollif. Bakt	ml	< 1 pr milliliter	<1
Intestinale entrekokker	ml	≤1 pr milliliter	<1
E. Coli	ml	≤1 pr milliliter	<1

**VIKTIG!!!!!!!!!!!!**

Vannanalysen gir et bilde av vannkvaliteten på det tidspunkt da den ble tatt.

Dette kan være representativt for kvaliteten over kortere eller lengre periode.

Vi kan vanligvis ikke bedømme stabiliteten, og må derfor gi vårt råd uti fra de data som er framkommet. Opplysninger fra brukeren(e)er derfor av stor betydning. Bakteriologiske forurensninger er ikke uvanlig, og kan ha stor betydning for behandlingsopplegget.

Er det mistanke om slike forurensninger, bør Næringsmiddeltilsyn

## ANALYSEBEVIS

<b>Kontakt:</b>		<b>Analyseperiode:</b>	22.11.22-25.11-22
<b>Kunde:</b>	WIS VVS Miljø	<b>Lagringsforhold:</b>	Kjøleskap
<b>Rapport dato :</b>	25 november 2022	<b>Prøveuttaks dato:</b>	22.11.22 kl 06:30
<b>Prøve mottatt:</b>	22.11.22 kl 08:15	<b>Produkt</b>	Grunnvann, ubehandlet
<b>Journal nr</b>	2022007456	<b>Identifikasjon</b>	Unni Stockhaus
		<b>Anmerkning</b>	

Metode		Resultat	Enhet	Metodebeskrivelse
Kimtall i vann 22 °C	A	88	cfu/ml	NS-EN ISO 6222
Koliforme bakterier i vann	A	<1	cfu/100 ml	NS-EN ISO 9308-1

A: Resultatet er akkreditert

Denne rapporten er generert automatisk fra et datasystem og er derfor ikke signert manuelt.

[Linda Beate Strand, Bioingeniør](#)

*Utdrag fra rapporten må ikke gjengis uten skriftlig samtykke fra EHL. Resultatene er gyldig kun for prøven(e) i denne rapporten. Resultater gjelder prøven(e) slik de(n) ble mottatt hos laboratoriet. Målesikkerhet for analysene blir gitt på forespørsel.*

Adresse: Botnastranda 33, 6900 FLORØ  
 Telefon: 90618071 Email: [havlandet@eurofins.no](mailto:havlandet@eurofins.no)