

Tilstandsrapport

 Einebustad

 Torvberget 11, 6983 KVAMMEN

 ASKVOLL kommune

 # gnr. 86, bnr. 40

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 29.05.2024

Rapportdato: 20.06.2024

Oppdragsnr.: 20282-1116

Referansenummer: HU3299

Autorisert foretak: Tveit Takst v/Peder Tveit

Vår ref: Peder Tveit



TVEIT  TAKST



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.

Tveit Takst er lokalisert i Askvoll kommune. Verksemda er oppretta i 2009, eigd av Peder Tveit. Verksemda er tilslutta Norsk takst og er forplikta av forbundets etiske reglar og reglar for god takseringsskikk. Vi er godkjende for taksering av fast eigedom som einestader, fritidsbustader, aksje-/andelsleiligheiter, næringsseigedommar, landbrukseigedommar, tomter, og skade-/reklamasjonstaksering. Vi er godkjent som TEGoVA Residential Valuer (TRV). Dette er den fremste godkjenning for verdivurderarar av bustadeigedom på europeisk nivå. Vi utfører takst i heile Sogn og Fjordane, men HAFS/ Sunnfjord er vårt primære dekningsområde.

Rapportansvarlig

Peder Johann Ness Tveit
Uavhengig Takstingeniør
kontakt@tveit-takst.no
915 13 629



TVEIT TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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

Einebustad opphavleg frå 1998, men enkelte fornyingar og utskiftingar over år. Det er enkelte etterslep knytt til fornying/vedlikehald. Dette gjeld spesielt eldre konstruksjonar som er nær å ha oppnådd forventa brukstid. Det er også registrert enkelte konstruksjonar med avvik, og som har behov for tiltak for å eventuelt lukke desse.

Sjå skildringar av dei enkelte deler under punktet konstruksjoner. Legg vekt på informasjon knytt til tilstandsgrad 2 (TG 2), og spesielt tilstandsgrad 3 (TG 3).

Einebustad - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon er utforma som valma tak med takstolar i trevirke. Forenkla undertak av trefiberplater. Takteking av betongtakstein. Vindskier og loddbord i trevirke. Takrenner og nedløp av plast. Blybeslag ved overgang pipe/takteking.

Ytterveggar over grunnmur av bindingsverk i trevirke. Utvendig vindtetting, og liggande kledningsbord i trevirke.

Vindauge med karm av trevirke og tolags glas.

Balkong/terrasse med konstruksjon, dekke og rekkverk av trevirke. Altandekke over carport i underetasje med konstruksjon av betongplate.

Utvendig trapp av naturstein.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Golv med laminat og fliser. Veggjar med panel og målte og tapetserte trefiberplater. Himling av himlingsplater.

Golv mot grunnen av isolert betongdekke. Etasjeskiller av bjelkelag i trevirke.

Eit pipeløp av lettklinkerelement med pussa overflater. Vedovn i stove i 1. etasje.

Innvendig trapp av trevirke.

Innvendige dører av heiltre fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje frå opphavleg byggeår, med ettermonterte baderomsplater på vegg. Vinylbelegg på golv. Baderomsinnreiing med høg- og underskap. Vask av komposittmateriale montert oppå benkeplate ved underskap. Overskap med speglar og integrerte lys. Golvmontert toalett. Dusjkabinett i dusjhjørne.

Badet i underetasje vart innreidd i 2012 ved eigeninnsats. Golv med flislagte overflater. Veggjar med flislagte overflater. Vegghengt vask med underskap. Golvmontert toalett. Dusjhjørne med glassdører, blandebatteri og oppheng for handdusj på vegg.

Vaskerom i underetasje frå opphavleg byggeår. Vinylbelegg på golv. Veggjar av målte pussa muroverflater, samt ein vegg med målte trefiberplater. Vegghengt utslagsvask i stål med synleg avløpsrør ført til sluk i golv. Blandebatteri montert på veg over vask. Det er etablert avløp og vatn for tilkopling av vaskemaskin. Vegghengte skap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnreiing med over- og underskap med profilerte trefiberfrontar. Benkeplate av laminat med nedfelt vask og keramisk platetopp. Våtromsplater på vegg over benkeplate. Avtrekksvifte over platetopp. Integert steikeovn og vaskemaskin. Kjølleskap montert i høgskapseksjon. Avtrekksvifte over steiketopp ført i rør til utvendig tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Hovudvassinntak med hovudstoppekrane og vassmålar på vaskerom i underetasje. Her er også montert vassfordelingsskap. Vassrør av plast i rør i rør-anlegg. Avløpsrør av plast.

Bygningen er i dag naturleg ventilert ved enkelte ventilar i veggjar, og ventilar i vindaugskarmar. Avtrekksvifte på kjøkken ført ut over tak. Det er opphavleg etablert avtrekksanlegg med avtrekksaggregat på kaldloft, og avsug frå våtrom. Dette anlegget er fråkopla, og utluft er avslutta ved demontert rør på kaldloft.

Luft til luft-varmepumpe montert i gang i 1. etasje.

Varmtvassstank på omlag 200 liter montert på golv i vaskerom.

Sentralstøvsuger montert i bod i underetasje.

Skjult el-anlegg. Sikringsskap i underetasje med automatiske sikringer.

Det er etablert røykvarslar og handslökkingsapparat i bygningen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er opplyst å vere av sprengsteinsfylling. Drenering av plastrør ved utside grunnmur frå byggeår. Sett stein/drenerande massar ved utside veggjar under terreng. Fuktsperre av knotteplast utside vegg under terreng.

Grunnmur av betongstein. Fundament av betong.

Låge støttemurar av betong. Andre støttemurar av naturstein.

Eigedommen ligg i eit søraustvendt skrått terreng, med enkelte planerte parti på tomte.

Utvendige vass- og avløpsrør av plast frå byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	251 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Einebustad

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opphavlege teikningar er lagt fram.

Det ligg ikkje føre teikningar for ombygging av underetasje, men tiltaket har fått ferdigattest.

Det ligg ikkje føre søknad eller ferdigattest for oppføring av tilbygd vinterhage i tilknytning til stove i 1. etasje.

Det er anbefalt at formalitetar i høve søknader, løyve og ferdigattest ligg føre før eit sal/eigarskifte skjer.

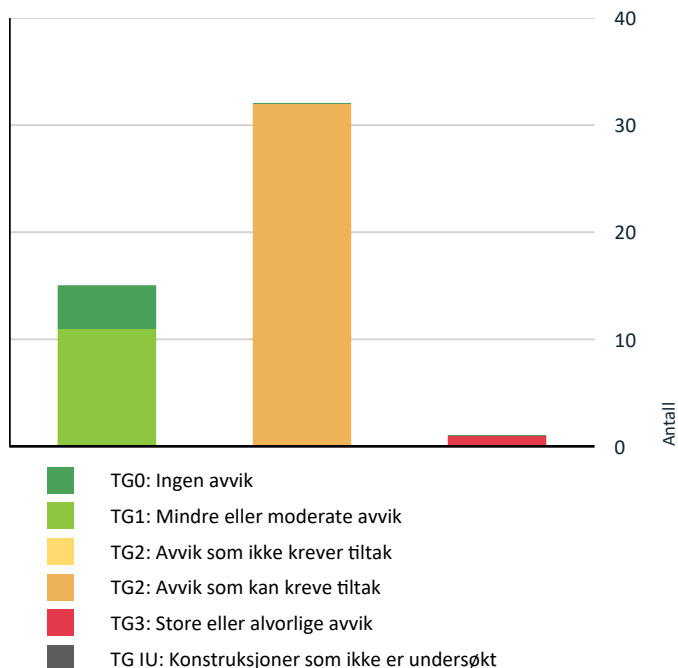
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Planteikning og ferdigattest ligg føre.

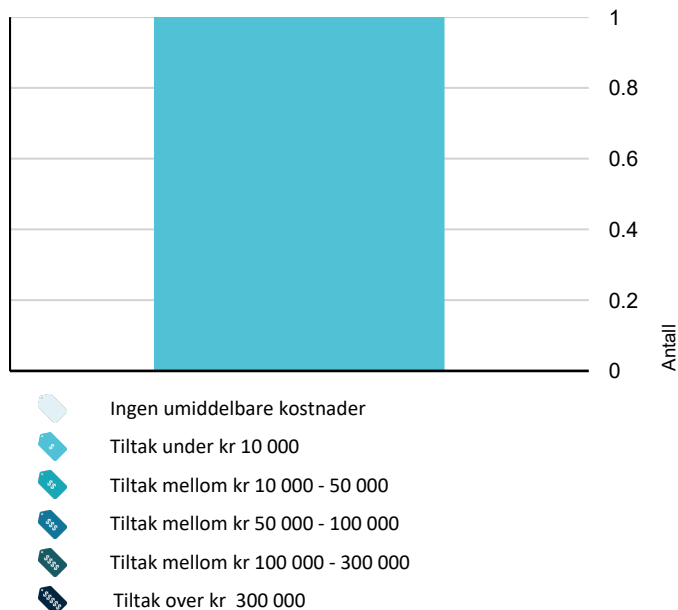
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova. For tilleggsbygninger vert det berre utført generelle undersøkingar, med ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå for nemnde standard og forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Einebustad

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EINEBUSTAD



Byggeår
1998

Kommentar
Kjelde: rekvirent

Anvendelse
Einebustad

Standard

Normal standard på bygget av alder/konstruksjon - jamfør framstilling under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikehald

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Ny kjøkkeninnreiing
2016	Modernisering	Bad underetasje innreidd
2020	Modernisering	Bad 1. etasje fornya
2018	Tilbygg	Vinterhage/utestove bygd opp på terrasse.
2012	Ombygging	Garasje i underetasje bygd om til stove

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking av betongtakstein. Forenkla undertak av trefiberplater. Vindskier og loddbord i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert symptom, synleg ved undertak frå kaldloft, på tidvis fukt/vassgjennomtrenging ved taktekinga. Rekvirent opplyser at enkelte takstein vart øydelagt ved dårlege vertilhøve, men at desse vart skifta. Symptom kan kome frå desse tilfella.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Synlege symptom på fuktgjennomtrenging i taktekinga, tyder på at behov for utskiftning nærmar seg.



Taktekking



Knekt mønestein

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Blybeslag ved overgang pipe/taktekking.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenne har ikkje endestoppar ved overgang til tilbyggd vinterstove.

Det er registrert eit nedløp som er avslutta ned på terreng under terrasse. Eit nedløp er skjult av terrasse, og ikkje stadfesta om det er tilkople til røyr i grunnen.

Beslag av bly ved overgang pipeløp/taktekking har hol der fukt/vatn potensielt kan trenge inn.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Etabler manglende endestoppar, for å sikre at vatn blir leia til nedløpsrenne.

Tett hol i blybeslag til pipeløp, eventuelt monter pipeovertrekk med nytt beslag i overgang til taktekking.



Pipeløp



Luftehatt



Takrenne



Takrennedløp avslutta utside grunnmur under terrasse

Veggkonstruksjon

Ytterveggar over grunnmur av bindingsverk i trevirke, med inntil 150 mm isolasjon. Utvendig vindtetting, og liggande kleddingsbord i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Musetetting bak nederste kleddingsbor ved overgang til grunnmur, er enkelte stader deformert og vil ikkje tene føremålet tilstrekkeleg.

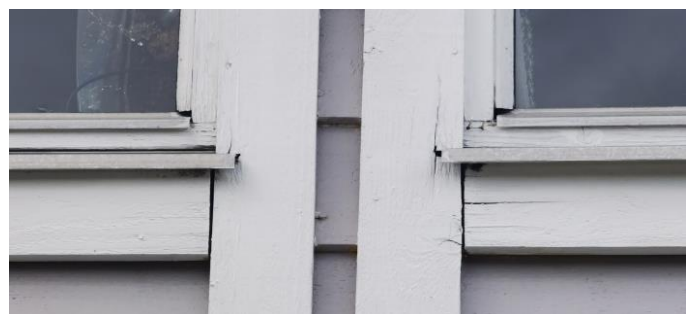
Enkelte omrammingar/lister ved overgang veggkledning/vindaugskarm har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etabler tilstrekkeleg musetetting der dagens tetting har manglar. Dette for å hindre/avgrense tilkomst for mus til bygningskonstruksjonen.

Trevirke med sprekker vil vere utsett for auka fuktinntrenging, vil vere avhengig av hyppigare behandling, og potensielt nedsett forventa brukstid. Skift ut lister for å lukke avviket.



Omramming med sprekker

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon er utførma som valma tak med takstolar i trevirke. Inntil 150 mm isolasjon i himling mot kaldloft (undergurt). Forenkla undertak av trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Gjennomføringer i taket er ikke tilstrekkelig tetta ved gjennomføring som luftehatt og pipeløp i undertak. Dette skal vere med å sikre at fukt/vatn som kjem under yttertak av betongtakstein, blir leia bort av undertaket.

Dampspere er ikke tilstrekkelig tett ved gjennomføring av røyr.

Tilluft ved raftepapp (takutstikk) er samantrykt av isolasjon, og tilluft er slik svekka.

Det er registrert missfarga og tilvekst av muggsopp på deler av undertak på kaldloft. Dette kjem truleg frå tidlegare lekkasje ved enkelte taksteinar, som vart skifta når dette vart oppdaga. Materiala var tørre under synfaring.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Gjennomfør tiltak for å avgrense tilkomst av mus til takkonstruksjonen.



Missfarga undertaksplater med tilvekst av muggsopp

! TG 2 Vinduer

Vindaug med karm av trevirke og tolags glas. Nyare vindaug i stove i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Lister og kledning av trevirke held ikke tilstrekkelig avstand til metallbeslag ved avslutningar mot dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Preaksepterte løsninger set minimum 6 mm klaring mellom omramming av trevirke og beslag. Dette for å sikre lufting og uttørking av materialet, samt høve for etterbehandling.



Utvendig vindaug



Utvendig vindaug



Utvendig vindaug

! TG 2 Dører

Ytterdør i trevirke. Altandører i trevirke med vindaugsfelt. Nyare altandør i trevirke med vindaugsfelt i vinterhage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør er slitt ved nedre del, og ved utvendig overflate. Den tek i dørterskel ved åpne/lukking.

Altandører frå gang og soverom har slitte overflater, samt noko fuktinntrenging og vanskeleg å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av ytterdør i underetasje og to eldre altandører i 1. etasje er å forvente.

Tilstandsrapport



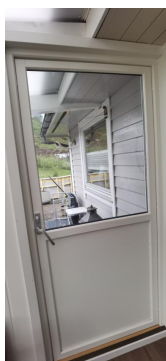
Terrassedør 1. etasje



Balkongdør 1. etasje



Ytterdør underetasje



Nyare altandør 1. etasje

Balkong med konstruksjon, dekke og rekkverk av trevirke.

Altandekke over carport i underetasje med konstruksjon av betongplate.

Vurdering av avvik:

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

Terrassedekke og rekkverk er verslitt og har missfargingar og tilvekst av svertesopp.

Bakre del av betongplate over carport har ikkje etablert dryppkant. Ein kan visuelt sjå oppfukta betongvegg innvendig i carporten. Dette kan ha samanheng med manglande dryppkant. Bakvegg i carport er etablert inn mot grunnmur til huset, der det ved innvendige påføringar er målt forhøga fuktverdiar.

Konsekvens/tiltak

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

Gjennomfør overflatebehandling av terrassedekke og rekkverk.

Gjennomfør ytterlegare undersøkingar. Fukt i open murkonstruksjon i carport vil ikkje i seg sjølv skade denne konstruksjonen, med dagens bruk av carport. Om denne eventuelt smittar fukt over på grunnmur til huset, kan det føre til forhøga fuktverdiar ved innvendig påføra veggkonstruksjon i tilstøytande rom i underetasje. Gjennomfør eigna tiltak basert på ytterlegare undersøkingar.



Rekkverk ved terrasse/balkong



Terrasse kring huset i 1. etasje

 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Tilstandsrapport



Overgang betongplate/bakvegg ved terrasse over carport i underetasje

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av naturstein gjer utvendig tilkomst mellom utvendig høgde kring underetasje og 1. etasje.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Golv med laminat og fliser.

Veggar med panel og målte og tapetserte trefiberplater.

Himling av himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte overflater har mindre sår/skader/missfargingar. Dei fleste er av estetisk karakter.

Belegg på golv i gang i underetasje løfter seg frå underlaget ved enkelte overflater.

Enkelte fliser og flisfuger på golv ved vedovn sprekk opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes for å lukke avviket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunnen av isolert betongdekke. Etasjeskiller av bjelkelag i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- 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.

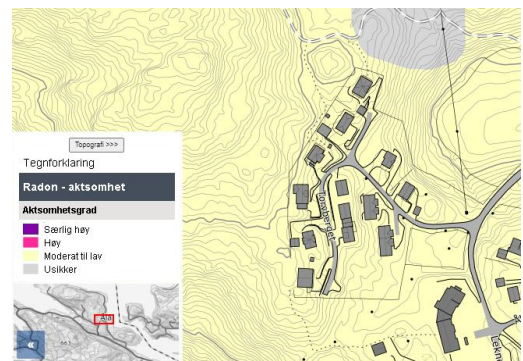
TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Eit pipeløp av lettklinkerelement med pussa overflater. Feieluke i underetasje.

Vedovn i stove i 1. etasje med underlag av flis mot golv, og pussa brannmur.

Tilstandsrapport



Vedovn

! TG 2 Rom Under Terreng

Rom under terreng med belegg og laminat på betonggol. Murveggar under terreng er påfora med bindingsverk i trevirke, isolert, med panel og trefiberplater ved innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt forhøga fuktverdi i påfora vegg under terreng i stove i underetasje. Det vart målt i overkant av 19 vektprosent fukt i trevirke inne i den nedre del av påfora konstruksjon.

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.

Gjennomfør ytterlegare undersøkingar med mål om å finne årsak til forhøga fuktverdi. Dette kan til dømes kome frå takrennedløp som er avslutta ned på terreng ved utside grunnmur mot sørvest, eller mogleg fukttransport via terrassedekke, der dryppnese ikkje er etablert ved avslutning over bakmur i carport, som grensar til huset grunnmurskonstruksjon.

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av trevirke.

Vurdering av avvik:

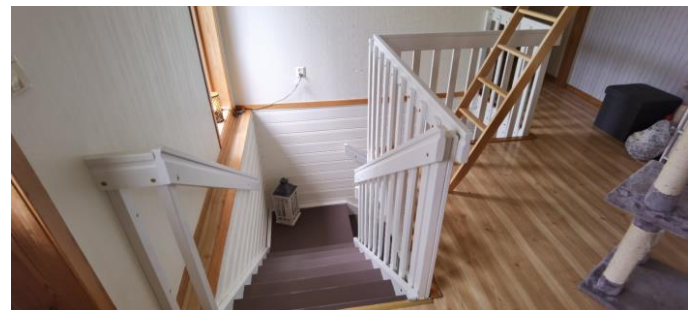
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er etablert ei midlertidig støtte under trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Etabler permanent fastmontert støtte ved trappekonstruksjonen, der dette er naudsynt.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av heiltre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

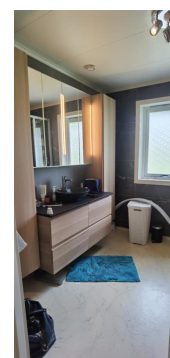
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad frå opphavleg byggeår, med ettermonterte baderomsplater på vegg.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggar med baderomsplater, montert utpå opphavleg overflate av vinyltapet (kjelde: eigar). Himling av himlingsplater i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er montert dusjkabinett som vernar konstruksjonen ved vindauge i våtsoner mot vasssprut. Hald fram bruk av dusjkabinett.

Det er ikkje etbalert fugemasse i underkant av baderomsplater, i tillegg spalte mellom beslag og plate. Det er ikkje registrert fugemasse montert etter produsentens tilvising i tilgjengelege hjørner (dusjhjørne har ikkje tilkomst på grunn av dusjkabinett, og er ikkje undersøkt). Manglande fugemasse vil ha liten konsekvens/skadepotensial, så lenge ein nyttar dusjkabinett, som vernar desse overgangane mot direkte vasssprut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilhøve må utbetrast for å lukke avvika. Konstruksjonen fungerer med dagens bruk, der vassøl er avgrensa til inne i dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på golv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låg høgdeskilnad mellom høgde på golv ved sluk, og lågaste punkt til tettesikt ved dør, vil potensielt ved større lekkasje/vassøl kunne føre til at vatn trenger ut til tilstøytande konstruksjon/rom og fører til følgeskader. Høgde til vinylbelegg ved dør bør aukast.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg på golv, med plastsluk i dusjhjørne under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnreiing med høg- og underskap. Vask av komposittmateriale montert oppå benkeplate ved underskap. Overskap med speglar og integrerte lys. Golvmontert toalett. Dusjkabinett i dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert ved ventilpunkt i himling. Dette er tilkoppa avtrekksanlegg på kaldloft, som ikkje er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført holtaking i vegg frå tilstøytande rom bak dusjhjørne. Det er målt mindre enn 8 vektprosent fukt i trevirke inne i nedre del av veggen (tørt). Ingen unormale tilhøve vart registrert.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet vart innreidd i 2012 ved eigeninnsats. Dokumentasjon av faktura og informasjon frå eigar ligg føre.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggar med flislagte overflater. Himling av trefiberplater.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Golv med flislagte overflater.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i golv i dusjhjørne. Smøremembran under fliser, med synleg smurt oppkant på dørterskel. Arbeider er utført som eigeninnsats. Dokumentasjon ut over faktura på innkjøpt materiell ligg ikkje føre.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Synleg avløpsrør frå vask er ført ned gjennom golv under vask. Det er synleg membranduk og smøremembran, men det er ikkje nytta mansjett. Gjennomføringa settar ikkje dagens preaksepterte løysinger.

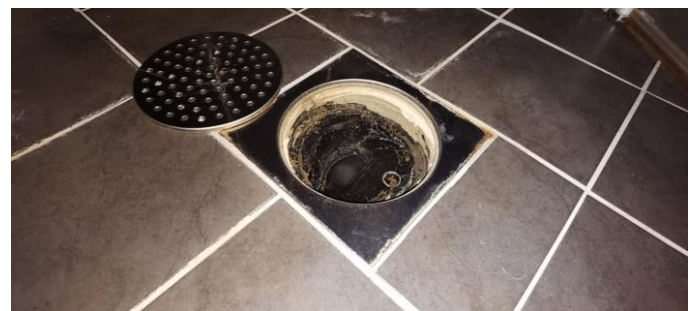
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved større vassøl eller lekkasje med vatn på golv, kan vatn trenge inn gjennom utette punkt. Utbetring er anbefalt.



Gjennomføring av avløpsrør i golv



Sluk i golv i dusjhjørne

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt vask med underskap. Golvmontert toalett. Dusjhjørne med glassdører, blandebatteri og oppheng for handdusj på vegg.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert ved ventilpunkt i himling. Dette er tilkoppa avtrekksanlegg på kaldloft, som ikkje er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle veggar som vender mot våtrommet er av mur. Holtaking er ikkje mogleg/føremålstenleg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ved alternative målinger og visuelle undersøkingar ikkje registrert symptom på avvik ved konstruksjonen.

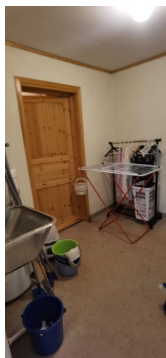
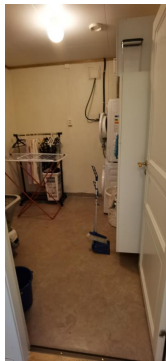
Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom frå opphavleg byggeår. Vinylbelegg på golv og veggar med målte pussa muroverflater, samt ein vegg med målte trefiberplater.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggar av målte pussa muroverflater, samt ein vegg med målte trefiberplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på golv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til golv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vinylbelegg har ikkje oppkant ved foringar til dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Konstruksjonen har fungert med dagens tilstand over år. Oppbygginga er likevel sårbar for at vatn/fukt, som ved eventuell lekkasje, kan trenge inn i tilstøytande konstruksjonar og potensielt føre til følgeskader.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i golv under utslagsvask. Membran/tettesjikt av synleg vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikkje etablert mansjett eller oppkant ved rørgjennomføring i vinylbelegg på golv.

Det er ikkje oppkant av vinylbelegg ved foringar til dørøpning.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Sluk i golv



Rørgjennomføring i golv

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt utslagsvask i stål med synleg avløpsrør ført til sluk i golv. Blandebatteri montert på veg over vask. Det er etablert avløp og vatn for tilkopling av vaskemaskin. Vegghengte skap.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert ved ventilpunkt i himling. Dette er tilkoppa avtrekksanlegg på kaldloft, som ikkje er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking er gjennomført ved innvendig vegg mellom vaskerom og soverom. Det er målt 8 vektprosent fukt i trevirke inne i nedre del av vegg (tørt). Det er ikkje registrert unormale tilhøve.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing av typen "Drømmekjøkken" frå 2015. Over- og underskap med profilerte trefiberfrontar. Benkeplate av laminat med nedfelt vask og keramisk platetopp. Våtromsplater på vegg over benkeplate. Avtrekksvifte over platetopp. Integriert steikeovn og vaskemaskin. Kjøleskap montert i høgskapsesjon.

Vurdering av avvik:

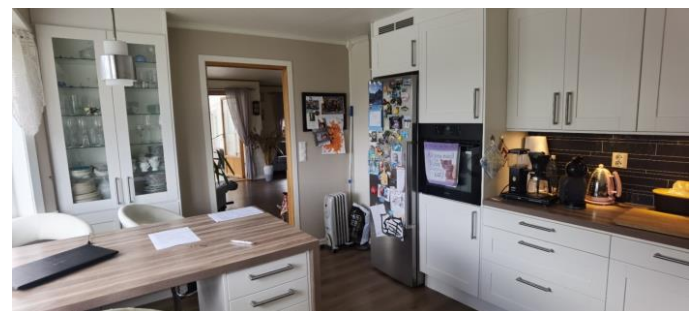
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Bakre del av benkeskap er fuktskada. Materiala var tørre under synfaring.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Rekvirent opplyser om tilfelle av mindre vasslekkasje på kjøkkenet. Denne vart stoppa, og tilstøytande konstruksjonar vart undersøkt for fukt, utan å registrere forhøga verdjar.



Tilstandsrapport



Fuktskada del av benkeskap under vask

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over steiketopp ført i røyr til utvendig tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovudvassinntak med hovudstoppekrane og vassmålar på vaskerom i underetasje. Her er også montert vassfordelingsskap. Vassrøyr av plast i røyr-anlegg.



Hovudstoppekrane



Vassfordelingsskap

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrøyr av plast. lufting ved vakuumentil på kaldloft. Stakeluke i innkassa nedløpsrøyr i bod i underetasje (opplyst av rekvirent).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Stakeluke er opplyst å vere etablert på innkassa nedløpsrøyr i bod i underetasje. Denne er også merka av på plater ved innkassing.

Konsekvens/tiltak

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

Etabler tilkomst til stakeluke.



Markert innkassing ved stakeluke i underetasje



Vakuumentil på kaldloft

TG 2 Ventilasjon

Bygningen er i dag naturleg ventilert ved enkelte ventilar i veggjar, og ventilar i vindaugskarmar. Avtrekksvifte på kjøkken ført ut over tak.

Det er opphavleg etablert avtrekksanlegg med avtrekksaggregat på kaldloft, og avslag frå våtrom. Dette anlegget er fråkopla, og utluft er avslutta ved demontert røyr på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Opphavleg etablert avtrekksanlegg er fråkopl.

Del av ventilasjonsrør på kaldloft er ikkje isolert.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Etabler avtrekksanlegg, med avsug frå alle våtrom. Annan godkjent forsert lufting etter dagens standard, vil også vere tenleg.

Sikre at alle ventilasjonskanalar på kaldloft er tilstrekkeleg isolert. Dette for å unngå kondens og følgeskader av dette.



Avtrekkssaggregat på kaldloft



Uisolert del av ventilasjonsrør

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft-varmepumpe montert i gang i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikkje behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på omlag 200 liter montert på golv i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i bod i underetasje. Installasjonen er ikkje funksjonsprøvd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonen har passert meir enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult el-anlegg. Sikringsskap i underetasje med automatiske sikringer.

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 Samsvarserklæring ligg føre for installasjoni kjeller i 2011.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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?
Ja Ein stikkontakt på kjøkken er sprukken.

Ein anbefaler kontroll av el-anlegget utført av kompetent fagpersonell.



Sikringsskap

! TG 3 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 etablert røykvarslar og handsløkingsapparat i bygningen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Handsløkingsapparat er av eldre dato og må bytast ut med nye.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Røykvarslar



Handslokkingsapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er opplyst å vere av sprengsteinsfylling (kjelde: eigar)

TG 2 Drenering

Drenering av plastrør ved utside grunnmur frå byggeår (kjelde: eigar). Sett stein/drenerande massar ved utside vegg under terreng. Fuktsperre av knotteplast utside vegg under terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikkje montert topplist ved avslutning av øvre del av knotteplast.

Forhøga fuktverdi ved innvendig påfora vegg i stove i underetasje, kan tyde på svekka drenering og/eller fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Monter topplist på knotteplast.

Gjennomfør kontroll av fukt jamnleg, for å registrerte eventuell utvikling av potensiell fuktinntrenging.



Synleg fuktsperre (knotteplast) ved utside grunnmur



Synleg fuktsperre (knotteplast) ved utside grunnmur

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongstein. Fundament av betong.

TG 2 Forstøtningsmurer

Låge støttemurar av betong. Andre støttemurar av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttemur ved utvendig trappeløp har ikkje etablert rekkverk ved topp mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etabler rekkverk eller annan avgrensande installasjon.

TG 0 Terrengforhold

Eigedommen ligg i eit søraustvendt skrått terreng, med enkelte planerte parti på tomta.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vass- og avløpsrør av plast frå byggeår.

Tilstandsrapport

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2012

Kommentar

Kjelde: rekvirent

Standard

Normal standard på bygget av alder/konstruksjon - jamfør framstilling under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje med støypt golv på planerte massar. Ytterveggar av betong. Takkonstruksjon av støypt og isolert dekke av betong, med rekkverk oppå, slik at det utvendig fungerer som takterrasse. To ledda garasjeportar av metallprofilar, med elektrisk styring. Persondør i trevirke. Innvendig synleg el-opplegg.

Isolasjon ved underkant betongdekke er kledd inne med gipsplater på deler av arealet. All synleg isolasjon av denne typen skal dekkast til/byggast inn. Dette er med omsyn til brann og gassar som isolasjonen utviklar ved høg temperatur.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Lån/pant/refinansiering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

192 m²/175 m²

Einebustad: 2 Gang, 2 Bad, 3 Soverom, 2 Stuer, Kjøkken, Innglasset balkong, Vindfang, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 59 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 5 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har vi mellom anna nytta den digitale tenesten Eiendomsverdi. Denne tenesten samlar statestikk og informasjon over omsetningar, og dannar ei oversikt av eigedommar til samanlikning. Slike statistikkverdiar fangar ikkje opp detaljar i teknisk tilstand eller spesielle tilhøve ved kvar enkelt omsetting (bodgjeving mv.). Ved utvalg av samanliknbare omsetningar, og eventuell mangel på relevante omsetningar, har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Omsetting av fast eigedom ligg generelt på ein låg frekvens i distriktet, og samanlikningsgrunnlaget er lite. Dei siste 5 åra er det i området 6983 Kvammen omsett 12 einestader relevante for samanlikning mot denne eigedommen. Gjennomsnittspris for desse per eining er omlag kr 1 900 000. 6 av desse har kjent kvadratmeterpris, med eit gjennomsnitt på omlag kr 16 500,-/m² P-rom. Dei har mellom anna ulik plassering, alder, standard, og fasilitetar.

For denne eigedommen vil plassering med godt utsyn og fint opparbeida uteområde, nærleik til daglegvarebutikk, kafe, treningssenter og aktive lokale lag og organisasjonar verke positivt på markedsverdien. Avstand til kommunesenteret Askvoll og regionsenteret Førde, vil vere ein reduserande markedsfaktor.

Justert for ulikskap ved alder, areal, standard, tilstand, fasilitetar, ukurans, geografisk plassering og markedsending vert det forventa at dette takstobjektet vil kunne oppnå ein omsetningsverdi på omlag kr 2 900 000,-.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Torvberget 3 ,6983 KVAMMEN 137 m ² 1991 3 sov	10-04-2022	2 600 000	2 475 000	0	2 475 000	18 066
2 Torvberget 19 ,6983 KVAMMEN 242 m ² 2010 5 sov	02-06-2021	4 100 000	3 850 000	0	3 850 000	15 909
3 Torvberget 6 ,6983 KVAMMEN 145 m ² 1990 2 sov	23-07-2020	1 450 000	1 300 000	0	1 300 000	8 966
4 Torvberget 2 ,6983 KVAMMEN 204 m ² 1990 3 sov	26-07-2020	1 750 000	1 350 000	0	1 350 000	6 618

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

Kommunale avgifter inkl. eigedomsskatt (2023)	Kr.	24 154
Forsikring (2023)	Kr.	5 910
Renovasjon (2023)	Kr.	4 287
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 500

Teknisk verdi bygninger

Einebustad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Einebustad	Kr.	3 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	670 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 370 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Einebustad

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	93		17	110	94		110
Underetasje	82			82			82
SUM	175		17		94		192
SUM BRA	192						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken		Innglasset balkong
Underetasje	Vindfang , Gang , Stue , Bad , Vaskerom , Soverom , Bod , Bod 2		

Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målinger etter NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Det er i ein overgangperiode også opplyst om P-rom og S-rom. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve tilhøve mellom P-rom og S-rom.

Carport i underetasje er ikkje inkludert i areallista over, men er målt til 28 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opphavlege teikningar er lagt fram.

Det ligg ikkje føre teikningar for ombygging av underetasje, men tiltaket har fått ferdigattest.

Det ligg ikkje føre søknad eller ferdigattest for oppføring av tilbygd vinterhage i tilknytning til stove i 1. etasje.

Det er anbefalt at formalitetar i høve søknader, løyve og ferdigattest ligg føre før eit sal/eigarskifte skjer.

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: Bad 1. etasje fornya ved eigeninnsats i 2020

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		59		59	78		59
SUM		59			78		59
SUM BRA	59						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målinger etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve tilhøve mellom P-rom og S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Planteikning og ferdigattest ligg føre.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Einebustad	166	26
Garasje	0	59

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2023	Peder Johann Ness Tveit	Takstingeniør
	Iris Bjørge	Rekvirent
29.5.2024	Peder Johann Ness Tveit	Takstingeniør
	Iris Bjørge	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4645 ASKVOLL	86	40		0	1051.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torvberget 11

Hjemmelshaver

Rysjedal Frode

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kvammen har spreidd busetnad med enkelte fortetta områder til bustadføremål. Elles er store delar av området gardsbruk med aktivt landbruksareal. På Ålahøgda finn ein Aktivitetshuset med daglegvarebutikk, kafe og treningslokale. Like ved ligg ei fotballbane. I Skorvemarka ligg skytebande med leirdueanlegg, og i Flokeneset er det eit grendahus. Kvammen har også eige kapell og gravplass. Området har fleire aktive lag/organisasjonar, som Førdefjorden Vel og Nordre Askvoll Helselag.

Det er arbeidsplassar lokalt i Kvammen, men mange pendlar til arbeidsplassar i Førde. Ei rasutsett vegstrekning skapar tidvis problem for denne pendlinga, då vegen i periodar med dårleg ver og ras held stengt. Arbeidet med å etablere tunelltrase har vore ute på anbod, men som vart trekt tilbake. Prosjektet er endå i ein tidleg fase.

Avstand til:

- barnehage, barne- og ungdomsskule: 4 km
- daglegvareforretning (med post i butikk): 0,3 km
- kommunesenter (Askvoll): 33 km
- næraste by (Førde): 30 km
- Bergen: 200 km

Adkomstvei

Eigedommen har tilkomst ved offentleg veg i byggefeltet.

Tilknytning vann

Eigedommen er tilknytt offentleg vassforsyning ved private stikkleidningar.

Tilknytning avløp

Eigedommen er tilknytt offentleg avløp ved private stikkleidningar.

Regulering

Eigedommen er del av reguleringsplan for Ålahøgda vest, frå 16.03.1982. Føremål i plan er bustader.

Askvoll kommune opplyser at arbeid med ny reguleringsplan for utviding av bustadfeltet er starta.

For ytterlegare opplysingar kan ein kontakte Askvoll kommune.

Om tomten

Eigedommen er ei bustadtomt i byggefelt på Ålahøgda i Kvammen. Eigedommen ligg nord i byggefeltet. Den grensar mot bebygde tomter og tilkomstveg i byggefeltet. Utsyn til underliggande område i aust, der ein ser fjorden og Blegja. Tomta er fint opparbeidd med asfaltert tilkomstveg opp til huset med garasje, plen og diverse planta busker og tre. På eigedommen står også eit eldre leikehus. Over garasje er det støypt dekke med terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Sjå vedlagt grunnboksutskrift.

På generelt grunnlag oppfordrar ein til kontroll av grunnboka ved eventuelt sal/kjøp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
50 000	1997

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If forsikring	0856798	Fullverdi	5 000 000	9 000
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnboksutskrift	01.03.2023		Gjennomgått	1	Ja
Kartutklipp	01.03.2023		Gjennomgått	1	Ja
Eigenerklæring	13.05.2024		Gjennomgått	10	Ja
Ferdigattest garasje	18.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Planteikning garasje	14.11.2011		Gjennomgått	3	Nei
Vedtak - oppføring av garasje	17.06.2024		Gjennomgått	3	Nei
Vedtak - bruksendring av deler av bustadhus	16.11.2010		Gjennomgått	4	Nei
Samsvarserklæring	28.01.2011		Gjennomgått	1	Nei
Kontrollrapport med utført retting el-anlegg	08.09.2021		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest - bruksendring av garasje til stove	29.05.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 person-opplysninger 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/HU3299>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/233021-1/200 03.03.2023 21.00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 748 983 BJØRGE IRIS F.NR: 260173
--	---

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2002/1549-1/55 11.04.2002	OBLIGASJON BELØP: NOK 650 000 PANTHAVER: SPAREBANKEN VEST ORG.NR: 832 554 332
-------------------------------------	---

2003/6088-1/55 11.12.2003	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 200 000 PANTHAVER: SPAREBANKEN VEST ORG.NR: 832 554 332
-------------------------------------	--

2008/638201-1/200 06.08.2008	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 1 700 000 PANTHAVER: SPAREBANKEN VEST ORG.NR: 832 554 332
--	--

2023/245258-1/200 07.03.2023 11.12	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 2 800 000 PANTHAVER: SPAREBANKEN VEST BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 992 710 691 PANTHAVER: SPAREBANKEN VEST ORG.NR: 832 554 332 ELEKTRONISK INNSENDT
--	--

GRUNNDATA

1997/166-1/55 13.01.1997	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4645 GNR:86 BNR:28
------------------------------------	---

2020/1900075-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:1428 GNR:86 BNR:40
---	--

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Senterposisjon: -9651.01, 6851608.58
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 01.03.2023



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

 Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnrAndel/aksje – alle type boliger,
herunder også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
86	40				
Adresse	TORVBERGET 11		Byggeår	1998	
Postnr.	6983	KVAMMEN	Når kjøpte du boligen		1998
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

JF

Type villa/husforsikring	Standard	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidet	Polise-/avtale	0856798
Er det dødsbo?	Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Avdødes navn				
Hjemmelshaver				

SELGER 1

Etternavn	BJORGE	Fornavn	IRIS
Ny adresse	KLEIVABERGVEGEN 10	E-post	irisbjorge@gmail.com
Postnr.	6984	Sted	STONKVFJORDEN
		Mobil	99224747

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

lagt på nye veggplater og bytta innredning.
alt lagt utan på gamle veggbelegget.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

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

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

J byggeperm fra huset var nytt

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Spekk i en skjøt på vestsida.

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

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

8.2 Foreligger det samsvarserklæring 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?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnslag/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

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 egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/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?

Bygde om garasje i hus til kjøllerstue 2012. Bravida best
varmekabler og leys i tak

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VINTERHAGE PÅ TERASSE 2018

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

 Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

Byttakjøkken i 2015. Utført av Kusslid Bygg AS
Lagt laminat gulv o.l.v.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige 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 egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester 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, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner 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/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse 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 flom, rasfare, skred, 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/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor 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, bod 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Kvamman 13/5-24

Sign. selger 1

Ingebjørge

Sign. selger 2