



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Villavegen 50, 6899 BALESTRAND

 SOGNDAL kommune

 # gnr. 307, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 639 m² BRA-i: 600 m²



Befaringsdato: 06.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 20070-1547

Referansenummer: MÅ2143

Autorisert foretak: Sogn Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Låksrud

Vår ref:



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.

Sogn Takst AS vart starta i år 2006 av Svein Låksrud. Han har svennebrev som tømrrar og teknisk fagskule. Svein har erfaring fra byggebransjen heilt tilbake til år 1985.

Godkjenning som takstingeniør fekk Svein i år 2006. Han har sida denne tida arbeida som takstmann Sogn og Fjordane, no Vestland. Arbeidsområdet er og Vang kommune, Tyn og Filefjell. Arbeidar for det meste med

Tilstandsrapportar NS3600, verditakstar og tomtevurderingar. Sogn Takst AS har og oppdrag for namsmann og advokatar i området.

Tek og oppdrag med dødsbu og interne arveoppgjær. Har god erfaring med festetomt, tomtefesteloven og beregning av festeavgift.

Tek og andre oppdrag etter avtale, t.d. kontrollerklæring / sluttkontroll våtrom i forbindelse med ferdigattestar.

Sogn Takst AS kjem fram til dei fleste oppdrag. Kjører til dagleg i bil med 4x4 og har tilgjengeleg UTV/ATV. Denne kan nyttast i samband med løyve fra grunneigar, kommune m.m.



Rapportansvarlig

Svein Låksrud

Uavhengig Takstingeniør

post@sogntakst.no

450 10 807



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, annek, 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
- løsøre 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Kring ein kilometer frå Balestrand sentrum mot Kvamsøy ligg ein staseleg bygning på nedsida av riksvegen. Dette er den gamle futebustaden som vart etablert av ein dansk fut i 1790 -åra. Her budde futen i ytre Sogn fogderi i kring 100 år. I vårt århundre har det vore rikmannsbustad, hotell, sommarbustad, ungdomskule og asylmottak. Pr. i dag er det nytta som einebustad. Dei har teke godt vare på bygningen sin stil og eigenart.

Askelund var opphavleg ein del av grannegarden Fjærestad. I 1790 kjøpte futen Jacob Hegelund frå Danmark eignedomen. Han hadde lagt merke til denne vakre staden ved Sognefjorden. Hegelund sette i gang ei omfattande utbygging av eignedomen. Han bygde stor hovudbygning og eit mindre hus som vart kalla skulehuset. Hegelund sette òg opp uthus, stabbur, eldhus med innemura kjel, borgstove og hus til dyra. Han planta frukt og kjøkenhage. På denne tida var fjorden ferdselsåra, og mange kom roande og siglande til futen. Hegelund bygde difor opp ei 80 alen lang sjøbryggje like nedanfor hovudhuset. I løpet av vel 10 år endra Hegelund eignedomen frå å vera eit bruk under Fjærestad til å verta eit stort og flott anlegg. Askelund vart eit senter i Sognefjorden.

Bygget som er frå ca. år 1790 er ein gammal trebygning som er verna i følge kulturminnelova §15. Ein kan i særskilde tilfelle få løyve til å gjere tiltak med freda bygg og anlegg, som ikkje gjev vesentlege inngrep i kulturminnet (kulturminnelova § 15) Dette må undersøkast nærmare med kommunen og Riksantikvaren.

Ein må ta høgde for eit større ansvar og gjennomføringsevne ved eige eit slikt bygg. Har ein økonomi, mot og eigenskapar til dette, er dette ein flott og staselig eigedom med flott plassering ved fjorden.

Enebolig - Byggeår: 1790

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ein kan i særskilde tilfelle få løyve til å gjere tiltak med freda bygg og anlegg, som ikkje gjev vesentlege inngrep i kulturminnet (kulturminnelova § 15) Dette må undersøkast nærmare med kommunen og Riksantikvaren.

Tiltak utv. er underlagt kulturminnelova.

Eigendomen er nylig inngjerda med Fransk Kastanjegjerde og mot kommunal veg i smijern.

Utv. taktekke vart skifta ned mot fjorden i år 2014. Taktekket treng tiltak på kort sikt på delar av taket.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innv. er dei fleste overflater frå opprinneleg byggeår. Innv. overflater vart delvis fornya i år 1988 og delvis fram til dagens dato. Det er forsøkt å halde den opprinnelege stilen i hevd. Stil og standard er frå eldre tid. Noko er frå tida år 1988, men dette er vurdert til å trenge nye tiltak på kort sikt. Andre overflater framstår i bra stand, andre overflater har ein del elde og slitasje. Vurdert som normale forhold i høve til alder og byggemåte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Alle våtrom må byggast opp på nytt. Gått ut på dato.

Alle overflater har spor etter bruk, slitasje og utette forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn. Innreiing er delvis rustfritt stål og delvis i trevirke. Vurdert som delvis hotellkjøkken i stål nytt til kommersiell drift.

Ventilasjon med vifter/vent.anlegg montert på loft.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med veggmontert wc. Vurdert i ok stand. Litt små rom.

Servant montert ved tilkomst/gang.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Både eldre anlegg, anlegg fra år 1988 og noko fra nyare tid. Anlegget bør kontrollerast av entreprenør/rørleggjar. Det er avløpsrør av plast. Anlegget bør kontrollerast nærmare av entreprenør/rørleggjar.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

El-anlegget er bygd etter dei krav og tekniske retningslinjer som var ved monteringsdato.

Anlegget bør kontrollerast av autorisert elektroinstallatør.

Større tiltak vart utført i år 1988. Tiltak er utført ved fleire høve opp gjennom tiden. Alle sikringskåp har automatsikringar, jordfeilvern og overspenningsvern. Anlegg frå ca. år 2019.

Kontroll utført i år 2019. Ny kontroll blir utført i september før salg.

Anlegget er kontrollert i år 2019. Brannvarslarar i tak kopla til straum og varslingsanlegg.

Brannsentral kopla til straum, sentral for heile bygget.

Det er og kopla til batteri for "backup".

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Truleg massar frå området. Delar av av tomten er oppfylte massar.

Dreneringen er fra 2016, da vart det tilført nye massar omkring grunnmur og drensledning vart montert og tilkopla nedlaup.

Ingen drenering/fuktsperre omkring grunnmur ellers. Vant frå nedlaup er ført i drensledning i grunnen til kum i hagen.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Utv. pussa med murpuss, pustande masse i følge heimelshavar.

Område ligg utanfor flom og skredfare i følge NVE Atlas. Området er merka som usikkert når det gjeld kvikkleire i dette område.

Detaljerte informasjon angående flom, skred og kvikkleirefare i dette området kan/skal kommunen svare nærmare på.

Området ligg utanfor aktsomhetsområde for flom og skred i følge NVE Atlas.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca. år 2016. Det er septiktank med overløp til grøft. Avlaup blir kopla til det offentlege i no i år 2024. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca. år 1988.

Dette blir kopla til den offentlig vannforsyning via private stikkledninger i no i år 2024.

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra år 2016.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 15 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

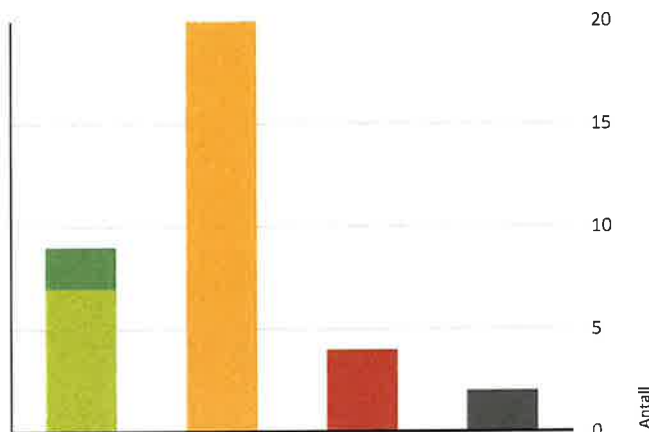
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Teikningar er lagt fram.

Sammendrag av boligens tilstand

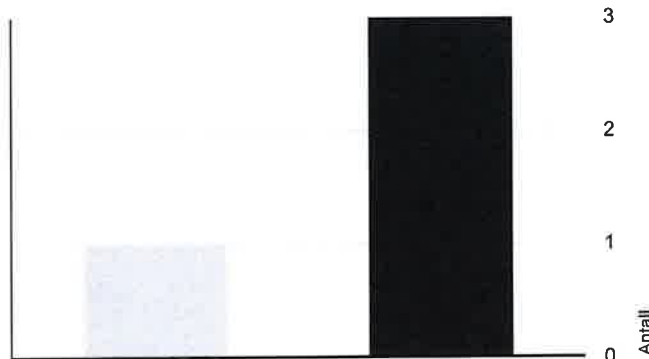
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader

- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstrappen er utarbeida i samband med salg på det åpne markedet.

Kryprom eller krypkjellar blir kun synfart dersom det blir oppdaga eller opplyst om forhold som skulle tilse slik synfaring. Blir ellers kun synfart gjennom luke.

Utv. taktekke og undertak blir kun synfart frå bakkenivå eller med drone.

Kaldtloft med tilkomst kun gjennom loftluke i tak blir kun synfart frå loftluke. Loft uten full ståhøgde og uten fast golvtekke blir ikkje synfart inne på loftet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom/dusjrom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 2 > Bad x 2 > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Dusjrom/bad x2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Etasje 2 > Bad x 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Dusjrom/bad x2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater | 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 > Etasje 1 > Vaskerom/dusjrom > Tilleggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1790

Kommentar

Tiltak er utført ved flere høve. Siste store fornying vart utført i år 1988. Tiltak er utført med jamne intervalla fram til dagens dato. Bygget er verna og underlagt kulturminnelova §15.

Standard

Standard frå opprinneleg byggeår og frå år 1988. Tiltak er utført ved fleire høve.

Vedlikehold

Bygget er vurdert som godt vedlikeholdt, sett i forhold til alder og byggemåte. Tiltak er utført ved fleire høve.

Tilbygg / modernisering

1988 Fornyng/vedlike hald. Større tiltak vart utført i år 1988.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekket har ein del manglar. Lause og knekte takstein. Beslag omkring piper treng tiltak m.m. Utv .taktekke vart skifta ned mot fjorden i år 2014. Taktekket treng tiltak på kort sikt på delar av taket.

Utv. fasadar er verna på dette bygget.

Ein kan i særskilde tilfelle få løyve til å gjere tiltak med freda bygg og anlegg, som ikkje gjev vesentlege inngrep i kulturminnet (kulturminnelova § 15) Dette må undersøkast med kommunen og Riksantikvaren.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.

Sjå info over. Verna bygg.

Tilstandsrapport



TG-1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedlaup i metall. Anlegg frå 1989.
Vant frå nedlaup er ført i drensledning til kom i hagen.

Årstall: 1989

Kilde: Eier



TG-2 Veggkonstruksjon

Veggene har lafta tømmerkonstruksjon frå opprinneleg byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning og utv. veggkonstruksjonar har normalt elde sett i forhold til alder. Treng ein vask grunna svertesopp mm. Vannstokk/kledning m.m. flassar ein del. Treng ny utv. overflatebehandling. Tiltak blir utført før salg.

Utv. fasadar er verna på dette bygget.

Ein kan i særskilde tilfelle få løyve til å gjere tiltak med freda bygg og anlegg, som ikkje gjev vesentlege inngrep i kulturminnet (kulturminnelova § 15) Dette må undersøkast med kommunen og Riksantikvaren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak er underlagt kulturminnelova §15



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Plassbygde konstruksjonar frå opprinneleg byggeår.

Tiltak er utført ved fleire høve. Fornyng/tiltak er utført i forbindelse med nytt taktekke i år 1989.

Spor etter tildlgare utførte tiltak i takkonstruksjonar. Ingen unormale forhold sett i samband med alder og byggemåte. Bygget er frå år 1790 så her er det fleire forhold, både elde og slitasje m.m. Vurdert som normalt og i bra stand.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



TG2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vindauger frå opprinneleg byggeår. Normalt elde sett i forhold til alder og bruk. Tiltak er utført ved fleire høve opp gjennom tiden.

Utv. fasadar/vindauger/dører er verna på dette bygget.

Ein kan i særskilde tilfelle få løyve til å gjere tiltak med freda bygg og anlegg, som ikkje gjev vesentlege inngrep i kulturminnet (kulturminnelova § 15) Dette må undersøkast med kommunen og Riksantikvaren. Utv. fasadar er verna på dette bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Verna bygg etter kulturminnelova § 15.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdører fra opprinneleg byggeår. Alle inngangsdører er fra opprinneleg byggeår. Dører har normalt elde og slitasje. Dører treng ei fornying.

Utv. fasadar/vindauger/dører er verna på dette bygget.

Ein kan i særskilde tilfelle få løyve til å gjere tiltak med freda bygg og anlegg, som ikkje gjev vesentlege inngrep i kulturminnet (kulturminnelova § 15) Dette må undersøkast med kommunen og Riksantikvaren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Verna bygg etter kulturminnelova § 15.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med tilkomst frå stove i 1. etg. Terrasse bygd over delar av kjellar.
Golv er tekka med fliser. Underlaget er tette med tettesjikt.
Grunnmur under terrassen er pussa med fiberpuss. Det samme er kjellar under terrassen.
Tiltak er utført ved fleire høve. Treng nye tiltak, som ny overflatebehandling m.m. Spør etter rust ved spikerfeste.

Utv. fasadar er verna på dette bygget.

Ein kan i særskilde tilfelle få løyve til å gjere tiltak med freda bygg og anlegg, som ikkje gjev vesentlege inngrep i kulturminnet (kulturminnelova § 15)
Dette må undersøkast med kommunen og Riksantikvaren.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Verna bygg etter kulturminnelova § 15.



Utvendige trapper

Betongtrapper frå opprinneleg byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Utv. fasadar/vindauger/dører er verna på dette bygget.

Ein kan i særskilde tilfelle få løyve til å gjere tiltak med freda bygg og anlegg, som ikkje gjev vesentlege inngrep i kulturminnet (kulturminnelova § 15) Dette må undersøkast med kommunen og Riksantikvaren.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og belegg mm. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Ei større fornying vart utført i år 1988. Andre overflater har fått utført tiltak ved fleire høve.

Dei fleste overflater er frå opprinneleg byggeår eller eldre tid. Her er det spor etter opprinneleg byggeår og etter tiltak og fornyingar frå forskjellige årstal. Innv. er overflater i bra stand, men enkelte rom og overflater treng ei fornying og større tiltak. Her må ein ta høgde for ei omfattande oppgåve når det gjeld tiltak og fornying. Bustaden kan fint nyttast vidare med dagens tilstand, men er likevel vurdert til å treng ein større fornying, bl.a våtrom, kjøkken og toalettrom. Det er mange soverom, nokon treng tiltak, andre er i ok stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, konstruksjonar i tømmeråsar. Ein del ujamne forhold.

Normale forhold med tanke på bulingar og ujamne overflater sett i forhold til typen konstruksjon og alder.

Tilstandsrapport

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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



Takåsar i kjellar.



Takåsar synleg i kjellar.



Dette rmontert nye takåser i delar av etasjeskille.

Radon

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

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³. Strålevernforskriften stiller krav med grenser for radon i utleieboliger, skoler og barnehager.

Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til.

Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles.

Radonkravene gjelder alle typer utleieboliger: de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil de være omfattet av kravet. Borettslag og sameier: Hvis du som eier eller andelseier leier ut sameie- eller borettslagsleiligheten din, er du forpliktet av radonkravene i strålevernforskriften.

Vurdert som moderat til lave forekomster av Radon i dette området.

Tilstandsrapport

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

Boligen har mursteinspipe og ny isolert stålpipe montert innv. i pipelaupet.
Ny innmat er montert i piper inkl. nye sotluker og feileluker ca. år 2016.
Ildstadar er truleg dei opprinnlege eller frå eldre tid.

Ildstadar og piper bør kontrollrast nærmare av lokalt branntilsyn for tilstand og forskriftskrav.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Grunnmur av turrørt gråstein med utv. murpuss.
Golv av betong og skiferheller. Synlege sprekker i del med betonggolv.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- 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.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra opprinneleg byggeår.

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.

Konsekvens/tiltak

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



Trapp opp til 2. etg.



Trapp til loft.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM/DUSJROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Våtrom/dusjrom er gått ut på dato og ikkje ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



ETASJE 1 > VASKEROM/DUSJROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

ETASJE 2 > BAD X 2

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Begge våtrom er ikke ferdigstilt, treng tiltak

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



ETASJE 2 > BAD X 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Det er lafta tømmervegger omkring våtrom i det aktuelle området.
Grunna tilstand og tilkomst er dette og vanskeleg å gjennomføre.

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.

ETASJE 1 > DUSJROM/BAD X2

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Gått ut på dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Dusjrommet er gått ut på dato.

ETASJE 1 > DUSJROM/BAD X2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Lafta tømmervegger omkring badet, delvis lettvegger inn mot toalett. Vanskeleg tilkomst for kontroll.

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.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn. Innreiing er delvis rustfritt stål og delvis i trevirke. Vurdert som delvis hotellkjøkken i stål nytta til kommersiell drift.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1988



Tilluft i vegg. Ventilasjon med anlegg på loft.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM X 2

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med golvmontetr wc. Vurdert i ok stand. Litt små rom.
Servant montert ved tilkomst/gang.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Både eldre anlegg, anlegg fra år 1988 og noko frå nyare tid.

Bygd og utført etter gjeldande forskrifter som var på monteringsstidspunktet. Anlegget bør kontrollerast av entreprenør/rørleggjar.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Bygd og utført etter gjeldande forskrifter som var på monteringsstidspunktet. Anlegget bør kontrollerast nærmare av entreprenør/rørleggjar.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Årstall: 1988

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.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.



Ventilasjonsanlegg montert på loft.

Te 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400. Det anbefales at den elektriske koblingen omgjøres til fast installasjon etter dagens krav, med hensyn til brannsikkerhet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft. Omkobling er derfor ikke nødvendig, men blir generelt anbefalt.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

El-anlegget er bygd etter dei krav og tekniske retningslinjer som var ved monteringsdato.

Anlegget bør kontrollerast av autorisert elektroinstallatør.

Større tiltak vart utført i år 1988. Tiltak er utført ved fleire høve opp gjennom tiden.

Kontroll er utført i år 2019.

Hovudtavla er ca fra. år 1990, tavla m/jordfeilbrytar er fra ca. år 1995 og den minste tavla er frå ca. år 2015.

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

Inntak og sikringsskap

2. 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 Det anbefalast å gjennomføre ein el-kontroll av det elektriske anlegget, sidan det snart er meir enn 5 år sidan anlegget vart kontrollert.

Generell kommentar

Anlegget bør uansett få utført ein kontroll for tilstand og funksjon ved avhending av eigedom.



Branntekniske forhold

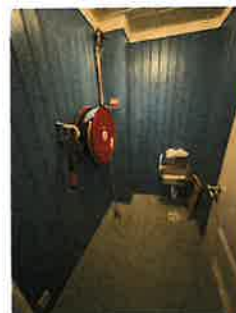
Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Anlegget er kontrollert i år 2019. Brannvarslerar i tak kopla til straum og varslingsanlegg.
Brannsentral kopla til straum, sentral for heile bygget.
Det er og kopla til batteri for "backup".

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Truleg massar frå området.
Delar av av tomten er oppfylte massar.

Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2016, da vart det tilført nye massar omkring grunnmur og drensledning vart montert og tilkopa nedlaup. Ingen drenering/fuktsperre omkring grunnmur ellers. Vant frå nedlaup er ført i drensledning i grunnen til kum i hagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.
- 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.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Utv. pussa med murpuss, pustande masse i følge heimelshavar.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.



Terrengforhold

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred er en nasjonalt dekkende kartserie som viser potensielt jord- og flomskredutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløpsområder for jord- og flomskred. Område ligg utanfor flom og skredfare i følge NVE Atlas.

Området er merka som usikkert når det gjeld kvikkleire i dette område.

Tilstandsrapport

Detaljerte informasjon angående flom, skred og kvikkleirefare i dette området kan/skal kommunen svare nærmere på.

Området ligg utanfor aktsomheitsområde for flom og skred i følge NVE Atlas.

Området er merka som usikkert når det gjeld marin leire.



Usikkert angående marin leire.



Ligg utanfor området for flom og ras.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca. år 2016. Det er septiktank med overløp til grøft. Avlaup blir kopla til det offentlege i no i år 2024.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca. år 1988. Dette blir kopla til den offentlig vannforsyning via private stikkledninger i no i år 2024.

Årstall: 1988



Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2016.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Septiktank pr. i dag. Anlegget brli kopia til det kommunale.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Utvendig vart bygget fornya i år 2010. Nytt tak og utv. kledning. Delar av konstruksjonen vart bygd opp på nytt. Byggete r SEFRAK registrert men ikkje freda.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Bra vedlikehold.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|-------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 27 000 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 12 000 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 15 000 000 |

Stabbur

| | | |
|--|------------|-------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 900 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 220 000 |
| Sum teknisk verdi - Stabbur | Kr. | 680 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 15 680 000 |

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

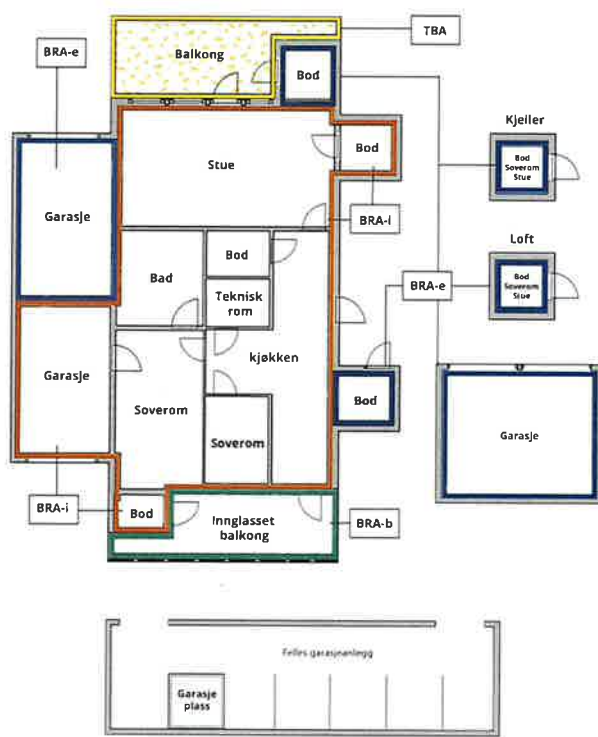
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

| | |
|---------------------------------|--|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boders |
| 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.

Areal 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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 ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Loft | 87 | | | 87 | | 10 | 97 |
| Etasje 1 | 273 | | | 273 | 40 | | 273 |
| Etasje 2 | 210 | | | 210 | | 30 | 240 |
| Kjeller | 30 | | | 30 | | 45 | 75 |
| SUM | 600 | | | | 40 | 85 | 685 |
| SUM BRA | 600 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | Annet , Lagerrom , Teknisk rom | | |
| Etasje 1 | Lagerrom x2, Pauserom/tv, Vaskerom/dusjrom, Toalettrom x 2, Bøttekott , Gang , Hall m/trapp , Dusjrom/bad x2, Stuer x 4, Kjøkken | | |
| Etasje 2 | Soverom/opphaldsrom x 10, Bad x 2, Garderobe, Rom ikkje ferdigstilt (bad), Gang/hall, Trapperom/hall | | |
| Kjeller | | | |

Kommentar

ALH i alle plan er omtrentlege. Bratt skrå takvinkel og vinklar i 2. etg. og på loft. Ikkje moglegheit for gjennomgåande oppmåling. Mange vindauger i tak, både målbart areal og ikkje. Ingen tilkomst for oppmåling i enkelte rom. Stor kompleks bygning. Delar av kjellar har bua form, lik terrassen. Omtrentleg areal. Delar av areal er i kjellar er ikkje målbart. Omtrentleg areal. Terrasse i plan med 1. etg. har delvis bua areal. Oppmålt areal er omtrentleg areal. TBA er omtrentleg areal. Terrasse med delar av arealet med bua form.

Areal er kontrolloppmålt på plassen.

Oppmåling er utført etter beste evne med dei forhold som var på synfaringstidspunktet. Areal er i følge takstbransjens retningslinjer for arealmåling NS3940, gjeldande frå 01.01.2024.

Oppmåling er utført med håndholdt laser.

Dersom bygningen er særskild kompleks kan det vere nødvendig med eige oppdrag for nøyaktig areal/oppmåling når bustaden eventuelt står tom. Dersom seljar/kjøpar ikkje legg vekt på opplysningar om areal, vil dette ikkje framstå som ein mangel dersom det blir oppdaga avvik ved eit seinare høve. Jamfør §3-3, Lov om endringar i avhendingsloven.

"det er likevel ikkje ein mangel dersom seljar godtgjer at kjøpar ikkje la vekt på opplysninga"

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Teikningar er lagt fram.

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: Bygg frå år 1790. Ikkje relevant for dette bygget.

Stabbur

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 39 | | 39 | |
| SUM | | 39 | | | |
| SUM BRA | 39 | | | | |

Romfordeling

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

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 | 483 | 117 |
| Stabbur | 0 | 39 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------|---------------|
| 06.8.2024 | Svein Låksrud | Takstingeniør |
| | Frode Høyvik | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4640 SOGDAL | 307 | 7 | | 0 | 4694.9 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Villavegen 50

Hjemmelshaver

Høyvik Anita Nyland, Høyvik Frode

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigendomen er plassert like ved fjordlinja. Flott utsikt utover delar av Sognefjorden. Eigendomen ligg i eit område lokalt kalla Askelund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Ny septiktank i år 2015.

Regulering

Planidentifikasjon KPL-2023-2033
Kommuneplanen sin arealdel for Sogndal kommune - 2023-2033

Bygn. med særskilt allmennyttig formål
ArealbrukstatusNåværende
Planidentifikasjon1-2009

Planidentifikasjon 1418-1977001
Endelig vedtatt arealplan, plannavn-Askelund-Sjøtun
Planbestemmelse-Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato 17.11.1977

Om tomten

Opparbeida tomt like ned til fjorden.

FareRas- og skredfare, jord og flaum. (ligg utanfor aktsomheitsområdet i følge NVE Atlas.)
Hensynsonenavn Om 310.
Planidentifikasjon KPL-2023-2033

FareRas- og skredfare, aktsomheitsområde marin leire. (usikkert område i følge NVE Atlas)
Hensynsonenavn H310.
Planidentifikasjon KPL-2023-2033

Tinglyste/andre forhold

Bygget er freda.

Du kan i særskilde tilfelle få løyve til å gjere tiltak med freda bygg og anlegg, som ikkje gjev vesentlege inngrep i kulturminnet (kulturminnelova § 15).

Døme på tiltak du må søke dispensasjon frå fredingsvedtaket for:

Heil eller delvis utskifting av grunnmur, veggjar, bjelkelag eller tak.

Utskifting av utvendig kledning, taktekking, vindauge, dører, listverk og piper.

Utskifting av veggfast inventar, til dømes skåp, senger, benkar og omnar.

Endring av målingstype eller farge, fjerning av eldre fargelag, å måle over dekor og liknande.

Tilbakeføring av bygningen til tidlegare dokumentert tilstand.

Det er fylkeskommunen som behandlar søknadar om dispensasjon frå fredingsvedtak. Søknaden må vere skriftleg, og du skal få svar innan ein måned. Ver merksam på at du også må søke løyve til å kontakten kommunen for å avklare om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslova.

Ta gjerne kontakt med fylkeskommunen når du startar planlegginga av tiltak på eit freda bygg. Då kan vi avklare kva tiltak som krev dispensasjon, og kva tiltak som ikkje krev det. Om vedtaket om dispensasjon set vilkår som gjer tiltaket dyrare enn planlagt, kan du ha krav på å få dekt meirkostnader heilt eller delvis jf. kulturminnelova.

Krav til søknad:

Søknad om dispensasjon frå vedtak om freding må ha med følgjande:

Kva bygning det gjeld.

Skildring av kva tiltak du søker dispensasjon for.

Skildring og foto av skaden eller behovet for istandsetting.

Skildring eller illustrasjon av korleis tiltaket skal utførast.

Eigar sin signatur. Om andre søker på vegne av eigar, må de leggje ved fullmakt. Kva kan du gjere uten å søkje om dispensasjon?

Dette kan du gjere med eit freda kulturminne utan dispensasjon frå kulturminnelova:

Du kan utføre vanleg vedlikehald som å ta vare på og reparere eksisterande bygningsdelar, t.d. veggjar, tak, vindauge, dører, listverk og overflater. Vanleg vedlikehald skal skje med tradisjonelle metodar, utføring og materialbruk og på ein måte som ikkje reduserer dei kulturhistoriske verdiane til bygningen.

Du kan skrifte vêrutsette bygningsdelar som vassbord og vindskier, føresett at dei nye delane har tradisjonell utføring og materialbruk.

Du kan endre kjøken og våtrom som er laga til etter at bygningen vart freda, om det ikkje fører til bygningsmessige endringar.

Ta kontakt med fylkeskommunen dersom du er i tvil om eit tiltak er vanleg vedlikehald, eller om det krev dispensasjon. Desse kan også gi råd og rettleiing om korleis vedlikehaldet bør gjerast.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 4 100 000 | 1998 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Grunnbok | 07.08.2024 | Takstmann | Gjennomgått | | Ja |
| Situasjonskart/kommunka rt. | 07.08.2024 | Takstmann | Gjennomgått | | Ja |
| Kartverket/se eiendom. | 07.08.2024 | Takstmann | Gjennomgått | | Ja |
| Kommunale opplysningar. | 07.08.2024 | Meklar | Gjennomgått | | Nei |
| Eigenerklæring | 29.08.2024 | Takstmann | Gjennomgått | | 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 TG_iU:** 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 brukeren 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerелеktrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/MA2143>

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