





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kleiva 37, 6906 FLORØ
 KINN kommune
 # gnr. 28, bnr. 563

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 24.03.2025

Rapportdato: 08.04.2025

Oppdragsnr.: 22102-1528

Referansenummer: HT2001

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsettTM



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

VERDSETT AS

Verdsett ble etablert i 2021 av Finn Barlund og er i dag tre ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte takstmenn fra Norsk Takst for verditaksning av privateiendommer, skadetaksning, naturskadetaksering, skjønn og tilstandsvurderinger.

Barlund har bakgrunn som tømrer og byggmester, med videreutdanning til takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi. Gjesdal har jobbet i bransjen siden 1991 og som takstingeniør på fulltid siden 2006. Til sammen har vi over 50 års yrkeserfaring og mer enn 25 års erfaring som takstingeniører!

Vi tilbyr tilstandsrapport, verditakst, verditakst av landbruk, forhåndstakst, reklamasjons-takst, skade-takst, naturskade-takst, skjønn og uavhengig kontroll.

Lang arbeidserfaring har gitt oss god kjennskap til boligmarkedet i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn, noe som danner grunnlaget for trygge og faglig gode tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig

Trond Gjesdal

Uavhengig Takstingeniør

tg@verdsett.no

481 30 333



NITO

verdsett™

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 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

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner og nedløpsrør i stål.
- Ytterveggene er oppført i 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.
- Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Loftstrapp for tilkomst til kaldtloftet. Det er lagt gulv på deler av kaldtloftet.
- Takkonstruksjonen er trolig isolert med 150mm isolasjon.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra 2000-tallet. I stuen er det et vindu med blyinfatning.
- Boligen har to malte ytterdører med vindusfelt. I stuen er det balkongdør. Malt kjellerdør i trevirke.
- Fra stuen er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon. Malt rekkverk i trevirke. Beiset terrassebord. Areal på verandaen er på 7 m².
- Ved inngangspartiet er det skiferbelagt betongplattning. Areal på plattningen er på 18 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

- På gulvene er det parkett, belegget og fliser.
På veggene er det malte finérplater, panel og smartpanel.
I tak er det malte finérplater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
 - Boligen har elementpipe. Vedovn i stuen fra 2010.
 - Rom under terreng: Gulvet er av betong og veggene har betong/mur.
 - Innvendige dører av finér. Det er to Libadører fra byggeåret.
 - Garderobeskap fra byggeåret i to av soverommene. I vindfang er det skyvedører og justerbart hylle/kurv system.

- Bod/teknisk rom:
Grovstøpt gulv i del av kjeller.
Grunnmur av leca og betong.
Asfaltplater i underkant bjelkelag.
Fjell i dagen.
Elektrisk anlegg er installert.

- Garasje:
Grovstøpt gulv.
Grunnmur av leca.
Gipsplate i underkant av etasjeskille.
Elektrisk anlegg er installert.
Stålpport med elektrisk portløfter.
Det er montert arbeidsbenk.
Det er montert vannkran.

VÅTROM

[Gå til side](#)

- Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler og fliser på veggene. I taket er det malte takplater med innfelte spotter.
Rommet er innredet med servant i underskap, høyskap, speilskap med spotter, dusj med vegg av glassbyggerstein og vegghengt toalett.
Rommet har naturlig ventilering.

Bad nr 2 har belegget på gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater på veggene. I taket er det malte takplater.
Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, overskap, dusjkabinett og vegghengt toalett.
Det er baderomsvifte i rommet.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, på veggene og i tak er det malte finérplater.
Rommet er innredet med stål skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Ikea med bjørkefronter av finér, laminat benkeplate og stål oppvaskkum. I innredningen er det integrert kjøll/fryseskap, stekeovn, induksjon koketopp og oppvaskmaskin. Fliser på vegg ved benkeplaten. Belysning under overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Noen innvendige vannledninger er av kobber med standard fra byggeåret. I hovedbad er det lagt opp rør i rør system med åpen sentral i kjeller. Støpejernssluk i gulv ved sentralen.
- Det er avløpsrør av plast som er skiftet ut i store deler av boligen. Avløpsrør og sluker i kjeller av støpejern. Sluk i vaskerom av støpejern.
- Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som var normalt for byggeåret.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- I gang er det montert luft til luft varmepumpe.
- Det er montert sentralstøvsuger.
- Det elektriske anlegget har i hovedsak standard fra byggeåret, men det er utført noe oppgraderinger over tid. Sikringskap med automatsikringer. På kaldtloftet er det hovedinntak med automatsikring.
Varmekabel i begge badene og i vindfang.
- Boligen har brannslukningsapparat fra 2014 og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Det er ukjent byggegrunn. Deler av grunnmur/ringmur er forankret til fjell.
- Dreneringen er fra 1971.
- Grunnmur er av betong og av lettklinkerblokker.
- Terrenget er noe kupert, og ligger i svak helning mot nordøst. Ingen eksponerte risikoscenarier funnet for flom eller skred i kartdata for denne eiendommen.
- Bygningen har utvendig avløpsrør av støpejern og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	158 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	158 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

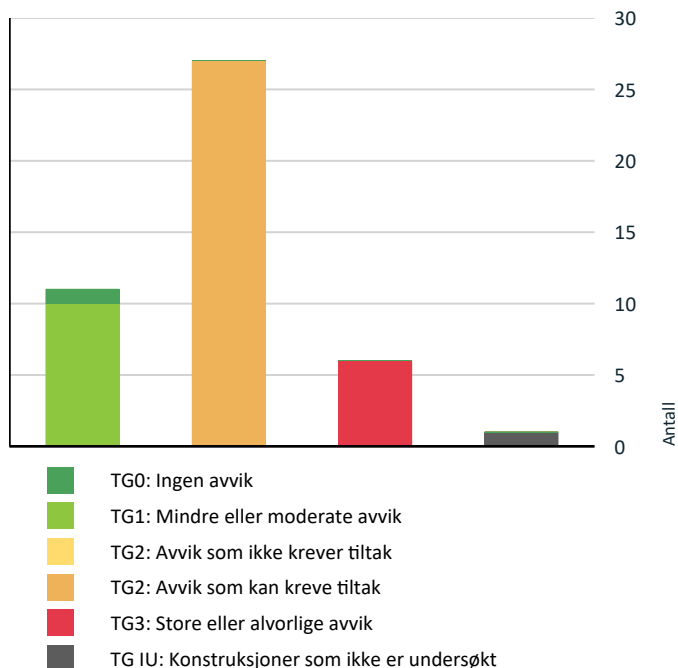
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Toalettrom er fjernet og tatt inn som en del av vindfanget.

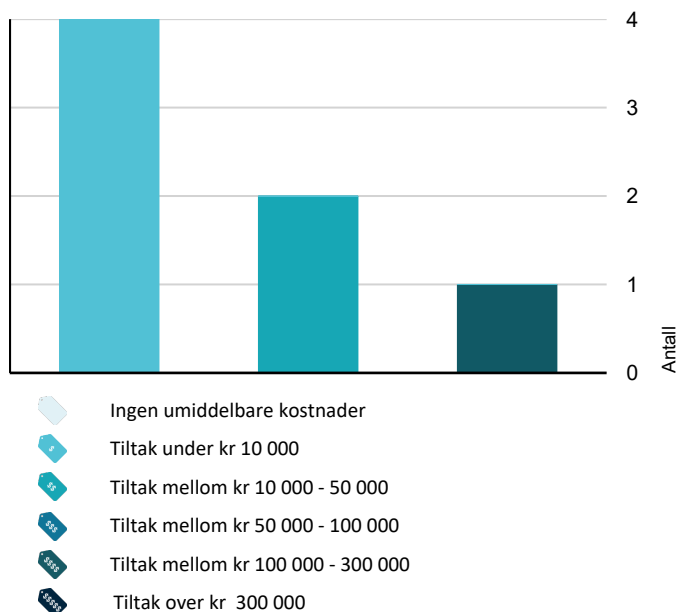
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Vi ønsker også å informere om at 3D-modellen blir lagret i en skytjeneste hos Verdsett i opptil 5 år. Det er mulighet til å kjøpe tegningspakker av boligen i flere filformater, både i 2D og 3D, fra Verdsett AS. Disse tegningspakkene inneholder detaljerte og nøyaktige tegninger som kan være nyttige for planlegging av eventuelle oppgraderinger eller endringer i eller på boligen.

Tvillingen kan som oftes også benyttes til å detaljere og energimerke boligen i forbindelse med søknad til Enova-støtte ved oppgraderinger av bygningskroppen.

- Vær oppmerksom på at kostnadsanslagene for utbedring av avvik med tilstandsgrad 3 (TG3) i takstrapperten kun er veiledende estimater. Anslaget gjelder utelukkende den spesifikke delen eller forholdet som utløser TG3, og kan innebære en enkel punktrepasasjon, ikke nødvendigvis utskifting av hele bygningsdelen, og heller ikke alle avvik som er oppført under punktet. Det er verken en garantert nedre eller øvre grense for de faktiske kostnadene ved utbedring. Prisanslaget må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Endelige kostnader vil kunne variere avhengig av valg av materialer, personlige preferanser, alternative løsninger eller ytterligere oppgraderinger. Anslaget er ment å gi et overordnet og veiledende bilde av omfanget du som kjøper bør ta i betraktning ved vurdering av bud på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkongdør og kjellerdør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Kjeller og garasje. [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1971

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Skiftet de fleste vinduene i 2005 og i 2007.
2008	Modernisering	Modernisering av kjøkkenrom og ny kjøkkeninnredning.
2008	Modernisering	Elektriker: Diverse installasjoner vedrørende modernisering av kjøkken. Rørlegger: Diverse nye installasjoner i forbindelse med ny kjøkkeninnredning.
2009	Modernisering	Ny varmtvannsbereder.
2010	Modernisering	Montert stikkontakt for varmtvannsbereder. Trådløs dimmer over spisebord. Skiftet bryter til dimmer. Montert støpsel til lampe, montert lampe, feilsøk lampe og montert utelampe.
2011	Modernisering	Montering av varmekabel m/termostat m/gulvføler i vindfang. Montert utelys på nedsiden av bolig.
2012	Modernisering	Renovering av hovedbad.
2013	Ombygging	Ombygging av vindfang og fjerning av toalettrom.
2013	Modernisering	Montert stikkontakt i gang og i entré. Skiftet ringeklokke med batteri. Utvendig stikkontakt. Skiftet stikkontakt i stue. Ny bryter og fremlegg lampe i vindfang. Flyttet datapunkt gang.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein som er besiktiget fra bakkenivå.

Denne taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå. Undersøkelser fra taknivå utføres kun dersom det vurderes sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringstidspunktet, og at taktekkingen er egnet for gangtrafikk. Tak med stor helning, tak som er dekket av snø, rim eller is, eller tak som ikke kan nås med en stige på maksimalt 3 meter, besiktiges ikke fra taknivå. Alternativt til inspeksjon fra bakkenivå kan inspeksjon utføres ved hjelp av drone, dersom vær- og vindforhold tillater det.

Begrensninger og risiko

På grunn av disse begrensningene kan det foreligge skader eller avvik på taktekkingen og underliggende taklekker/undertaket som ikke er synlige fra bakkenivået eller via droneinspeksjon. Dette kan inkludere slitasje, lekkasjer eller skader på takstein, beslag, undertak, lekker eller andre deler av konstruksjonen. Kjøper bør være oppmerksom på at slike skader kan medføre uforutsette kostnader.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er noe skjolder i undertaket, men ikke registrert fukt ved bruk av fuktmåler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det er ikke behov for tiltak, men utfør jevnlig kontroll av undertaket som en rutinemessig operasjon.



TG 2 Nedløp og beslag

- Takrenner og nedløpsrør i stål.

Undersøkelser av beslag og nedløp fra taknivå utføres kun dersom det anses sikkerhetsmessig forsvarlig. Om det er under punkt "taktekking" er beskrevet at tekkingen har begrensninger ved undersøkelsen, gjelder dette også skorstein, beslagløsninger og lignende.

Dette innebærer at det kan foreligge skader eller avvik på nedløp og beslag som ikke er synlige. Dersom det ikke er mulig å vurdere beslagets tilstand i sin helhet, gjøres vurderingen basert på alder, visuelle tegn og andre tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sikkerhetsaspekter vurderes ut fra dagens gjeldende krav.

Ifølge dagens standard er det et påkrevd tiltak å installere snøfangere på alle takflater som er over områder hvor mennesker eller husdyr vanligvis oppholder seg eller beveger seg.

Ref: TEK17 §10-3 avsnitt 2, som sier at snø og is ikke skal utgjøre noen fare for ras på steder hvor personer og husdyr typisk befinner seg. Dette inkluderer alle områder som grenser til bygningen, slik som veier, fortau og utendørs arealer.

For betongtakstein med ru overflate er det krav til snøfangere når takvinkelen er 27° eller mer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er per dags dato ikke et krav fra myndighetene om at snøfangere må ettermonteres på eksisterende bygninger. Imidlertid, gjøres det oppmerksom på at dersom taktekkingen endres eller erstattes på et senere tidspunkt, kan dette utløse krav som innebærer at snøfangere må installeres.

Uavhengig av myndighetskrav, er det sterkt anbefalt å vurdere å montere snøfangere. Dette er et forebyggende tiltak som kan bidra til å redusere risikoen for skader og ulykker forårsaket av ras av snø og is, og bidra til økt sikkerhet for mennesker og eiendom.



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

- Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som gjør at det kun er mulig å vurdere ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Dette innebærer at det ikke kan utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer, eller andre svekkelser. Manglende eller skadet isolasjon skjult i konstruksjonen kan

Tilstandsrapport

foreligge uten at det er mulig å se dette ved befaringen. Eksakt isolasjonstykkel eller type kan heller ikke vurderes eller beskrives, men kun antas basert på veggtykkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:
- Konsekvens av manglende ventilering bak bordkledning kan være at malingen flasser og det er behov for hyppigere vedlikehold da bordkledningen ikke tørker ut i tilstrekkelig tempo. I verste konsekvens kan bordkledningen få råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skifte ut bordkledning med råteskader.
- Ved utskiftning av bordkledning på hele fasader, anbefales det å etablere bedre ventilering bak bordkledningen.
- I forbindelse med fjerning og montering av ny luft til luft varmepumpe er det et mindre parti av bordkledningen som må males.
- Skifte kledningsbord med monteringshull der tidligere gjennomføring av varmepumpen gikk.



Bildet viser redusert ventilering i overgang grunnmur og bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Loftstrapp for tilkomst til kaldtloftet. Det er lagt gulv på deler av kaldtloftet. Takkonstruksjonen er trolig isolert med 150mm isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- I enkelte felt er det manglende ventilering i takkonstruksjonen.
- Loftsluken med trapp har standard fra byggeåret og er uisolert, og har derfor et større varmetap mot kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør monteres ny isolert loftsluke til kaldloft.
- Etablere tilstrekkelig ventilering langs gesimsene.
- Det er ikke synlig kondensering/fuktskade som følge av at dampsperre i takkonstruksjon er punktert ved taggjennomføringer.



Bildet viser manglende ventilering ved gesimsene.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra 2000-tallet.
I stuen er det et vindu med blyinfatting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Omrammingen skal ikke være tilstøtende vannbrettet under vinduet. Listverket må ha minimum 6 mm klaring for å sørge for at vanndråper kan renne bort. Dersom disse kravene ikke følges, kan det føre til fuktopptak og økt fuktbelastning på listverket og trekarmen i vinduet. Avviket kan resultere i økt behov for vedlikehold av vinduet/listverk, og i verste tilfelle medføre råteskader.
- Enkelte vinduer har malingslitasje på utvendige karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Konstruksjonen/vinduene kan fungere med avvikene vedrørende innsettingsdetaljer, men med en slik utførelse er det større risiko for skader, og det vil gi en akselerert vedlikeholdsintervall og redusert levetid på vinduene.
- Vedlikehold av vinduskarmen med malingslitasje.



TG 1 Dører

Boligen har to malte ytterdører med vindusfelt.

Årstill: 2005

Kilde: Eier



TG 3 Balkongdør og kjellerdør

I stuen er det balkongdør.
Malt kjellerdør i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekker i trevirke på grunn av høy fuktbelastning på balkongdøren.
- Kjellerdøren har malingslitasje og råteskader. Døren tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Tette sprekker i trevirke og utføre vedlikehold etter behov på balkongdøren.
- Kjellerdøren bør skiftes.

Kostnadsestimat er for utskiftning av kjellerdøren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Fra stuen er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon. Malt rekkverk i trevirke. Beiset terrassebord. Areal på verandaen er på 7 m².
- Ved inngangspartiet er det skiferbelagt betongplattning. Areal på plattningen er på 18 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverket er 0,81 meter over ferdig gulv på terrassen, 1,0 meter er dagens krav. Terrasser/balkonger skal sikres med rekkverk med en minste høyde på 1,0 meter dersom terrasse/balkong er mer enn 0,5 meter over bakkenivå, opptil 10 meter over bakkenivå jf. § 12-15 og §12-11 TEK17.
- Terrassebordene er noe malingslitt.
- Avstand mellom liggende rekkverksbord er større enn forskriftskrav.
- Sprekker og mose i enkelte fuger. Bom i enkelte skiferheller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Beising av terrassebord må kunne påberegnes.
- Det bør etableres mindre avstand mellom liggende rekkverksbord for å lettere unngå klatring på rekkverket.
- Legge på ny fuge der hvor det er sprekker og lime løse skiferheller.

Tilstandsrapport



Malingsslitasje på terrassebord.



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulvene er det parkett, belegg og fliser.
På veggene er det malte finérplater, panel og smartpanel.
I tak er det malte finérplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lokale områder med manglende limheft på gulvbelegg.
- I stuen er det områder med sprekker og ujevnheter i veggoverflater.
- Hull i vegger i det ene soverommet og i gang etter flytting av varmepumpe.
- Mangler taklist ved varmepumpen.
- Misfarging i takplatene i stuen.

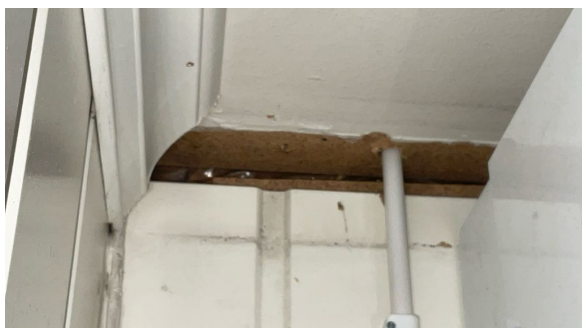
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lime gulvbelegg med manglende limheft.
- Overflatebehandle veggplater med sprekker og ujevnheter.
- Tette og overflatebehandle hull i vegg i det ene soverommet og i gang.
- Montere taklist ved varmepumpen.
- Maling av takplatene i stuen må kunne påberegnes.

Tilstandsrapport



Hull i vegg i det ene soverommet og i gang.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Knirk i etasjeskille. Knirk i etasjeskille som ofte skyldes friksjon mellom bjelkelag og undergulv.
- I stuen ble det registrert høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2meter på 14mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sikre at undergulv har tilstrekkelig innfestning til bjelkelaget.
- Det er ikke behov for strakstiltak med tanke på høydeforskjeller i etasjeskille, men ved en eventuell modernisering av rom i boligen, bør gulvene kontrolleres og utføre nødvendige avretninger før det legges nytt gulv.

TG 0 Radon

Det ble utført radomåling den 19.03.2013.

I to av soverommene i 1.etasje ble det målt mindre enn 20 Bq/m³.
I stuen ble det målt 30+/-10 mindre enn 20 Bq/m³.

Radonnivåene må være så lave som praktisk mulig og aldri over 200 Bq/m³ (uttales becquerel og er måleenheten for radon). Tiltaksgrensen er på 100 Bq/m³, hvilket betyr at dersom det måles verdier over dette skal det gjennomføres tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Vedovn i stuen fra 2010.

Det er fremlagt sjekklister og bekreftelse på utført kontroll av ildstedmontering 23.11.2010.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- I rom med tilkomst fra garasjen renner det vann langs berg.

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.
- Utføre tiltak for å unngå vanninntrengning langs fjell i kjeller.



Vanninntrengning langs fjell.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av finér som er skiftet i nyere tid.
Det er to Libadører fre byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktskader på dørbled i våtrommene som skyldes kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflatebehandle dørbled med fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

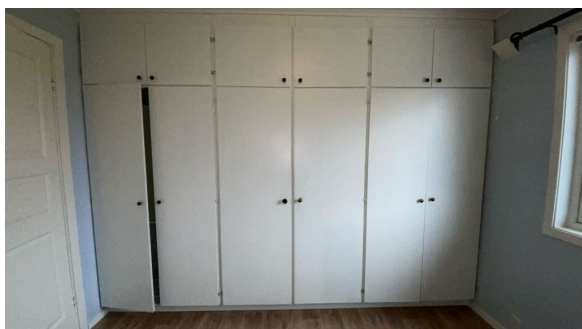
Garderobeskap fra byggeåret i to av soverommene.
I vindfang er det skyvedører og justerbart hylle/kurv system.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Garderobeskapene har naturlig bruksslitasje med alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Noe vedlikehold av garderobeskapene må kunne påberegnes.



TG 2 Kjeller og garasje.

Bod/teknisk rom:

Grovstøpt gulv i del av kjeller.
Grunnmur av leca og betong.
Asfaltplater i underkant bjelkelag.
Fjell i dagen.
Elektrisk anlegg er installert.

Garasje:

Grovstøpt gulv.

Tilstandsrapport

Grunnmur av leca.
Gipsplate i underkant av etasjeskille.
Elektrisk anlegg er installert.
Stålport med elektrisk portløfter.
Det er montert arbeidsbenk.
Det er montert vannkran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skade på delevegg av lecablokk mellom bod/teknisk rom og garasje.
- Sprekker i garasjegulv.
- Overflatene har dels enkel standard fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- I bod/teknisk rom er det satt opp understøtting under bjelkelag. Søylene burde ha vært forankret til søylesko i fjell for bedre stabilitet og for å unngå fukt/kapillært oppsug fra fjellet.
- Tette sprekker i garasjegulv.
- Utover kommenterte avvik fungerer rommene med dagens standard uten behov for strakstiltak.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler og fliser på veggene. I taket er det malte takplater med innfelte spotter. Rommet er innredet med servant i underskap, høyskap, speilskap med spotter, dusj med vegg av glassbyggerstein og vegghengt toalett. Rommet har naturlig ventilering.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: FDV- dokumentasjon for baderommøbler og tekniske installasjoner.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

På veggene er det fliser på vegger og i taket er det malte takplater.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtsoner for vegg er 1 meter ut fra dusj ved badekar. Vinduet er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er fuktskader på vinduslister og på vindusforinger som følge av fuktbelastning fra badekar. Ideelt sett bør listverk og foring ved vindu være i fuktbestandig materialer, vær oppmerksom ved bruk. Tiltak for å beskytte listverk og vindusforinger må gjennomføres.



Fuktskade på listverk ved badekar.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 2 meter.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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.

Tilstandsrapport

- Det er ikke tettet i overgang mellom membran og avløpsrør- og vannrør fra servant. Dette gjelder også ved rørgjennomføringer for badekar. Området er en våtsone og skal være tett.
- Mangler dokumentasjon med tanke på overgang sluk, membran og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør tettes med egnet elastisk fuge mellom rør og membran i servantskap. Konsekvens av avviket er at det kan forekomme vann ut i tilstøtende konstruksjon ved vannsøl på overflatene, noe som kan medføre skader.
- Forventet levetid på smørebraner er 20-30 år. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på tettesjiktet. I utgangspunktet skal tettesjiktet fungere en stund til, men som kjøper må du være oppmerksom på at forhold som utførelses- og produktkvalitet, samt andre ytre forhold kan påvirke levetiden betydelig. Det kan derfor ikke utelukkes at tettesjiktet har vesentlig kortere levetid enn forventet og at det plutselig kan være defekt.



Manglende tetting i overgang membran og rørgjennomføringer i servantskap.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant i underskap, høyskap, speilskap med spotter, dusj med vegg av glassbyggerstein og vegghengt toalett.

Årstall: 2012

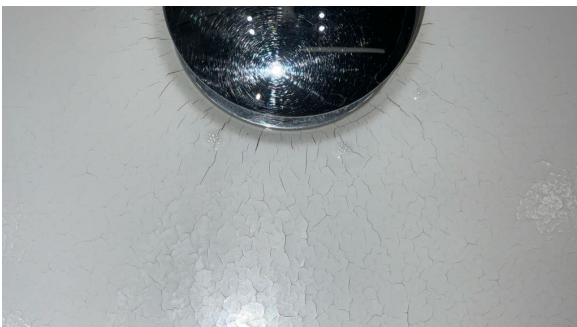
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er riss i servant.
- Lokale fuktskader på servantskap som følge av kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Behandle baderomsinnredning med fuktskade.
- Med tanke på riss i servant må servanten skiftes på sikt.



Riss i servant.



Fuktskade på finér på servantskap.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er montert elektrisk vifte, men den er defekt. Ventilasjon fungerer som naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Konsekvens av å ha kun naturlig ventilasjon på bad er at det ofte ikke er tilstrekkelig for å fjerne fuktighet raskt nok, noe som kan føre til mugg og fuktskader samt dårligere luftkvalitet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



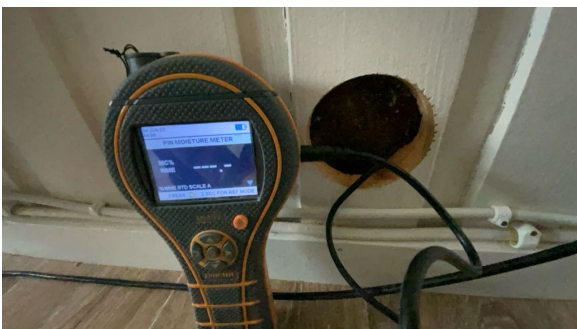
ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom på vegg mot dusj uten å påvise unormale forhold.

Måleapparatet klarer ikke lese verdier under 6%. Apparatet viser 0% ved måling, noe som indikerer at trevirke i dette området har mindre enn 6% fuktighet.

- Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, på veggene og i tak er det malte finérplater. Rommet er innredet med stål skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall i henhold til dagens tekniske byggeforskrifter.
- Rommet har ikke ventilering med avtrekk ut i det fri.
- Veggplatene har ikke forsegleddryppkant.
- Sluk av støpejern.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet må moderniseres for å tilfredsstille dagens tekniske byggeforskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

At hulltaking ikke kan/er utført må tolkes som en risikoopplysning.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Rørinstallasjoner i rommet er på vegg mot bad, så hulltaking kan derfor ikke gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.
- Ved overflatesøk er det ikke indikasjon på fukt i vegg med rørinstallasjoner. Det er heller ikke registrert fuktskader på synlige overflater.

ETASJE > BAD 2

Generell

Bad nr 2 har belegg på gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater på vegger. I taket er det malte takplater. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, overskap, dusjkabinett og vegghengt toalett. Det er baderomsvifte i rommet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrom.



ETASJE > BAD 2

TG2 Overflater vegger og himling

På veggene er det baderomsplater og i taket er det malte finérplater.

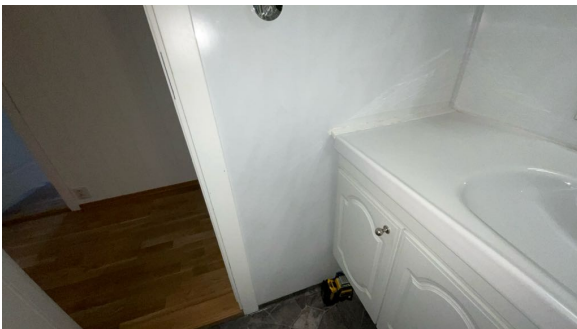
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtzone for vegg er 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjkabinett. Vinduet er plassert innenfor 1 meter fra dusjkabinett.
- Våtzone for vegg er 0,5 meter ut fra servant. Døren er plassert innenfor 0,5 meter fra servant.
- Dryppkanter på baderomsplatene er ikke forseglet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket ved befaringen. Ideelt sett bør listverk og foring ved vindu være i fuktbestandig materialer, vær oppmerksom ved bruk. Dersom det forekommer hyppig vannsøl bort til vinduet bør det gjøres tiltak.
- Forsegle dryppkanter på baderomsplater slik at ikke fuktskader oppstår.



Servant er innenfor 05 meter fra vegg.



Vindu innenfor 1 meter fra dusjkabinett.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1 meter.

ETASJE > BAD 2

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er ikke tettet i overgang mellom baderomsplate og vann- og avløpsrør fra servant. Området er en våtzone og skal være tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør tettes med egnet elastisk fuge mellom rør og veggplate. Konsekvens av avviket er at det kan forekomme vann ut i tilstøtende konstruksjon ved vannsøl på overflatene, noe som kan medføre skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

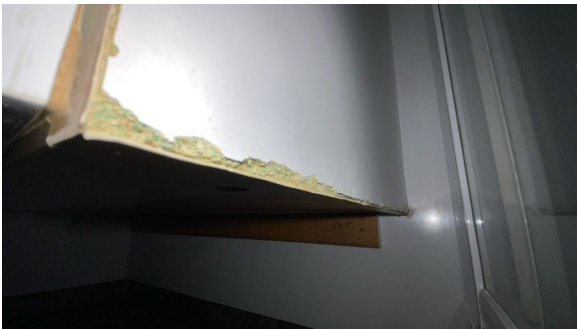
Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, overskap, dusjkabinett og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Baderomsinnredningen har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon for løsning med tanke på synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner. Innebygd sisterner kan ha andre løsninger som sealinnbag som støtter kravet. Om ikke det er benyttet sealinnbag, så må drenering i sisternen etableres for synliggjøring av lekkasjevann.
- Utfør vedlikehold av baderomsinnredning med fuktskader.



ETASJE > BAD 2

TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Baderomsviften er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må monteres ny elektrisk vifte i rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vindfang på vegg mot dusjkabinett uten å påvise unormale forhold.

Måleapparatet klarer ikke lese verdier under 6%. Apparatet viser 0% ved måling, noe som indikerer at trevirke i dette området har mindre enn 6% fuktighet.

Tilstandsrapport

- Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Ikea med bjørkefronter av finér, laminat benkeplate og stål oppvaskkum. I innredningen er det integrert kjøøl/fryseskap, stekeovn, induksjon koketopp og oppvaskmaskin. Fliser på vegg ved benkeplaten. Belysning under overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktskade på sokkel.
- Fuktskade i skjøten på benkeplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Påse at skjøten mellom benkeplatene er tilstrekkelig forseglet for å unngå videre fuktskade på benkeplaten.
- Det er ikke behov for strakstiltak med tanke på fuktskade på sokkel.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Noen innvendige vannledninger er av kobber med standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

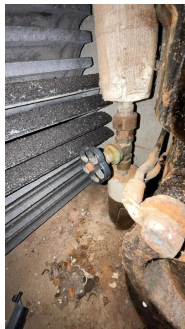
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Utvendig stoppekran.



Stoppekran i kjeller.

TE1 Rør i rør

I hovedbad er det lagt opp rør i rør system med åpen sentral i kjeller. Støpejernssluk i gulv ved sentralen.

TE2 Avløpsrør - 2

Avløpsrør og sluker i kjeller av støpejern. Sluk i vaskerom av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Alder på avløpsrør tilsier at skader/lekkasje på avløpsrør av støpejern kan plutselig oppstå.
For tilstandsvurdering på avløpsrørene må en utføre kamerainspeksjon.



Tilstandsrapport

TE1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast som er skiftet ut i store deler av boligen.



TE2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som var normalt for byggeåret.

Det er ikke registrert noen avvik i boligen som følge av løsningen, vær dog oppmerksom på at avhengig av bruk og fuktbelastning, kan naturlig ventilering ut fra dagens forventede normale bruk oppleves som utilstrekkelig. Om det gjøres tiltak med isoleringsgrad, vindtetting og klimaskjerm generelt, vil dette høyst sannsynlig medføre behov for oppgradering av ventileringen også.

Det kan bli behov for tiltak med elektriske vifter eller lignende ved endret belastning og bruk selv om løsningen i boligen ikke har avvik ut referansepunktet som er byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- På loftet er det noen ventilasjonskanaler av eternit. Ventilasjonskanalene er ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Eternit er asbestholdig og må behandles som spesialavfall ved utskiftning.



TE2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- 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.



TE 1 Andre installasjoner

I gang er det montert luft til luft varmepumpe.
Det er montert sentralstøvsuger.



TE 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har i hovedsak standard fra byggeåret, men det er utført noe oppgraderinger over tid. Sikringskap med automatsikringer. På kaldtloftet er det hovedinntak med automatsikring. Varmekabel i begge badene og i vindfang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1971

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Samsvarserklæring for arbeid som er utført i 2008, 2010, 2011, 2013, men ikke på eventuelle andre installasjoner som er gjort.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja • I kjeller er det noen løse strømkabler som ikke er tilstrekkelig festet.

• Kursfortegnelsen stemmer ikke helt med merking av kurser i sikringsskapet.

• Knust deksel på stikkontakt i vaskerommet.

Undertegnede har ikke kompetanse som elektriker, og vurderingen av anlegget i denne takstrapporten er basert på en ren visuell besiktigelse av anlegget for å oppdage åpenbare synlige feil og mangler.

Ved befaringen ble det ikke registrert noen forhold ved kontakter, brytere eller ledninger som åpenbart krever tiltak. Imidlertid må det påpekes at undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen som elektriker, og derfor kan ikke garantere at det ikke finnes avvik i anlegget som kan oppdages av en fagperson.

Generelt anbefaler vi at en fagkyndig elektriker kontrollerer anlegget for å sikre at det har tilstrekkelig kapasitet i henhold til dagens forventede bruk og for å sikre brannsikkerheten. Vi anbefaler også at anlegget kontrolleres av en elektriker dersom det ikke har blitt gjennomført en el-tilsyn de siste fem årene.

- Kostnadsestimat er for festing av løse strømkabler i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig 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.

Boligen har brannslukningsapparat fra 2014 og brannvarslere.

Kostnadsestimat er for innkjøp av nytt brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Deler av grunnmur/ringmur er forankret til fjell.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1971.

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om utførelse av drencmasser og drenering fra byggeåret. Drenering og fuktsikring er normalt skjult under terrenget og var ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon ved befaring. Vurderingen er derfor basert på bygningens alder, eventuelle innvendige symptomer samt en generell forutsetning om at utførelsen følger byggeskikken som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Drenering har en forventet levetid på 20–60 år, avhengig av oppføringstidspunkt og valgt metode.

Tilstandsgrad settes med utgangspunkt i dette, men som kjøper må du være oppmerksom på at lokale forhold, utførelseskvalitet og ytre forhold kan påvirke levetiden betydelig. Det kan derfor ikke utelukkes at dreneringen har vesentlig kortere levetid enn forventet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren, slik at ikke vann renner langs fjell til kjellerrom.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer i betong og av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert noen sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Riss og sprekker bør tettes for å hindre vann/fuktinntrenging i konstruksjonen som kan gi utvikling i avvik eller nye skader.



TG 2 Terrengforhold

Terreng er noe kupert, og ligger i svak helning mot nordøst.
Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for flom eller skred i kartdata for denne eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Det er avvik:
- Ved innkjørsel til garasjen var det stående vann på befaringstidspunktet.
- Det er noe fall mot garasjen, men det er lagt ned kum for bortledning av overflatevann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må sørges for at det ikke er stående vann på tomten, og sørge for at terrenget er planert slik at unødig fuktbelastning på bygningen ikke oppstår.

Tilstandsrapport



Kum/rist ved innkjørsel til garasjen.



Stående vann på tilkomstvei.



Terrang ved innkjørsel til garasje.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av støpejern og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om utførelse eller tilstand på bunnledninger. Med bunnledninger/stikkledninger menes alle vann- og avløpsledninger fra laveste gulv mot grunn inne i boenheten, og ut til tilknytningspunkt.

Bunnledninger ligger skjult under bygningen og i grunnen, og vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger, bygningens alder, og en forutsetning om at utførelsen følger byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det kan foreligge skader, avvik eller nedsatt funksjonalitet på bunnledningene som ikke er synlige og derfor heller ikke omtalt i denne rapporten. For en grundig vurdering av bunnledningene anbefales det å utføre en kamerainspeksjon eller annen teknisk undersøkelse av fagkyndige med spesialkompetanse på avløpssystemer.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og alder alene da det ikke er gitt opplysninger om nedsatt funksjon/funksjonssvikt.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
158 m²/113 m²

Enebolig: Gang, Kjøkken, Stue, 2 Bad, Vaskerom, 2 Bod, 3 Soverom, Vindfang, Garasje, Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 750 000

Fradrag for festet tomt

-

10 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

Markedsvurdering

Takstingeniøren utfører en grundig verdivurdering av eiendommen basert på faktorer som sammenlignbare salg, tilstand, beliggenhet, størrelse, og andre relevante faktorer som påvirker dagens markedsituasjon.

Markedsverdien som fastsettes reflekterer en objektiv verdivurdering av eiendommen og er ikke basert på en antatt maksimal oppnåelig salgssum.

Verdien som settes av takstingeniøren er skjønnsmessig og representerer en sum som man mener at minst én person vil være villig til å betale for eiendommen ut fra sammenlignbare salg.

Men det er viktig å være klar over at faktorer som endringer i markedet, økonomisk usikkerhet eller trygghet, samt tilfældigheter ved tidspunktet eiendommen blir lagt ut for salg og antall interesserte kjøpere, kan påvirke endelig salgssum og om denne er høyere eller lavere enn markedsverdien satt i taksten. Derfor må markedsverdien til takstingeniøren anses som en veiledende indikator på eiendommens verdi, og ikke nødvendigvis den endelige salgssummen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kleiva 1 ,6906 FLORØ 130 m ² 1978 5 sov	26-06-2022	4 700 000	4 740 000		4 740 000	36 462
2 Kleiva 77 ,6906 FLORØ 169 m ² 1983 2 sov	02-06-2022	4 750 000	5 250 000		5 250 000	31 065
3 Krokavegen 24 ,6908 FLORØ 161 m ² 1964 3 sov	23-03-2025	4 250 000	4 500 000		4 500 000	27 950
4 Kleiva 63 ,6906 FLORØ 152 m ² 1975 4 sov		4 100 000	4 100 000		4 100 000	26 974
5 Kleiva 71 ,6906 FLORØ 231 m ² 1972 3 sov	07-05-2024	2 150 000	2 400 000		2 400 000	10 390
6 Eikedalen 11 ,6908 FLORØ 163 m ² 1952 1 sov	14-04-2024	3 050 000	2 550 000		2 550 000	15 644
7 Kleiva 13 ,6906 FLORØ 219 m ² 1961 3 sov	20-06-2024	3 950 000	3 600 000		3 600 000	16 438
8 Gaddevegen 4 ,6900 FLORØ 188 m ² 1974 4 sov	22-05-2024	4 390 000	4 300 000		4 300 000	22 872

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

Prognose kommunale gebyr 2025	Kr.	19 866
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 700 000

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.	1 150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

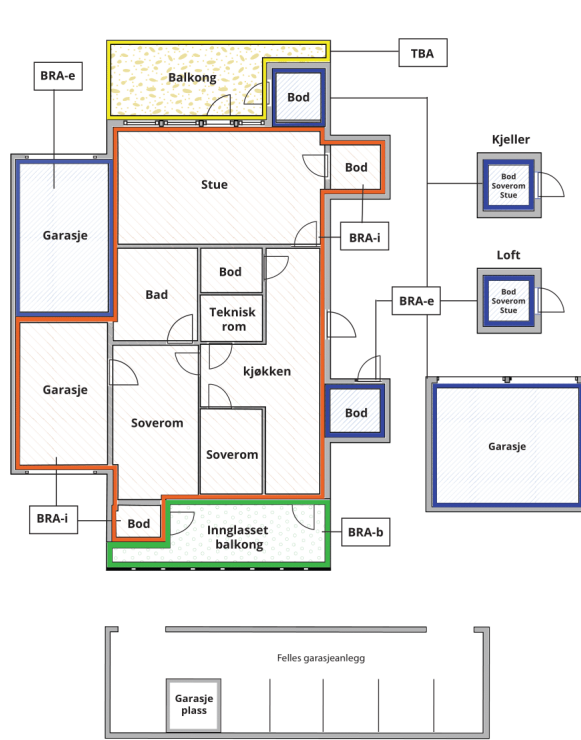
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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	113			113	25
Kjeller		45		45	
SUM	113	45			25
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Kjøkken, Stue, Bad, Vaskerom, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod 2, Vindfang, Bad 2		
Kjeller		Garasje, Bod/teknisk rom	

Kommentar

• Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Merk: Boenhetens totale BRA-I er større enn summen av arealene for hvert enkelt rom, dette fordi areal som opptas av innvendige delevegger medregnes i samlet areal i henhold til NS 3940:2023

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

Areal i kryprom/bod kan avvike noe på grunn av at deler av kjelleren har fjell i dagen. Arealet som er målt i dette rommet er den del av rommet som har støpt gulv. Del av rommet med fjell i dagen er ikke tatt med i arealet. Kryprom/bod med tilkomst fra garasje er heller ikke tatt med i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: • Toalettrom er fjernet og tatt inn som en del av vindfanget.

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)
Enebolig	108	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Trond Gjesdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	28	563		0	1022.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Kleiva 37

Hjemmelshaver

Sundal Harald, Refsnes Judith Anne, Sundal
Kjellfrid Palma

Kommentar

Festeavgift er ut fra festeavtale datert 18.11.1969.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Kleiva, ca. 1,3 km sørøst for Florø sentrum. Kort vei og gåavstand til barnehage, skole og butikk. Florø Lufthavn ca. 6 minutter unna med bil.

Fra eiendommen er det ca. 3 minutter med bil til sentrum som innehar de aller fleste offentlige servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommunedelplan Florelandet Brandsøy
Nasjonal arealplanID: 4602_20200001
Plantype: Kommunedelplan
Ikrafttredelsesdato: 16.06.2022

Link til Webplan: <https://www.arealplaner.no/4602/arealplaner/631>

Om tomten

Terrenget er noe kupert, og ligger i svak helning mot nordøst. Tomten er opparbeidet med gruslagt tun/parkeringsplasser, gruslagt gangareal, kantmurer av betong, grøntareal og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Gjennomgang av grunnboksutskrift på matrikkelen med utskriftsdato 31.03.25. Tinglyste forhold er hensyntatt i ved vurdering av markedsverdien.

Heftelser i eiendomsrett:

1969/3516-3/55 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
26.11.1969 FESTETID: 99 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 358
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Heftelser i festerett:

1969/3516-3/55 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
26.11.1969 GJELDER FESTE
FESTETID: 99 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 358
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	18.11.1969		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren 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 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 ulike definisjoner 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HT2001>

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