Tilstandsrapport

Hel tomannsbolig
Sandvikvegen 1, 6030 LANGEVÅG
SULA kommune
gnr. 113, bnr. 33

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18872-2129 **Eiendomsverdi ref nr:** BC3851

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

Medlem av Norsk takst

møretakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© 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 eksemplarfremstilling 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.

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1954 og ca 72 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Hel tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

Gå til side

Yttertak er tekket med Decra metallpanner e.l.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier av treverk.
Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod.
Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.
Vinduer er i all hovedsak trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980- og 90-tallet. 2 nye vinduer med 3-lags energiglass på kjøkken i 1. etasje og 2. etasje. Noen eldre vinduer med kobla rammer og enkelt glass.
Ytterdør av treverk med glassfelt. Verandadører i 1. og 2. etasje av treverk med 2-lags isolerglass fra 1980-tallet.
Inngangsdør til leilighet i 1. etasje av formpressa trefiner fra 2019.
Eldre inngangsdør til leilighet i 2. etasje av trefiner med enkelt glass.
Veranda mot øst på ca 24 m² i 1. etasje. Oppført på garasje tak med støpt plate dekket med plastpletter. Rekkverk av treverk, trapp til hage.
Veranda mot øst på ca 9 m² i 2. etasje. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk. Det er montert tette trapesplater av metall under gulv.
Verandaene ble oppført omtrent samtidig med garasje. ca 1992.
Det er oppført en overbygd terrasseplatting i hage mot vest, ca 10 m². Det er belegningsstein og betongheller på grunn, yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning, takkonstruksjon av tresperrer med bølgeplater av glassfiber. Plassbygd dør av treverk i bakvegg, åpen front.
Enkel plassbygd trapp av treverk fra veranda i 1. etasje til hage. Rekkverk av treverk.

INNVENDIG

Gå til side

Underetasje har fliser, laminat og betonggulv.
1. etasje har laminat på gulv, malte furubord i trappegang.
2. etasje har laminat på gulv, malte furubord i trappegang.
Loft har furubord på gulv.
Innvendige gulvflater ble en del fornyet i 2019-2020. Normal slitasje utifra alder og bruk. Noe stedvis knirk i gulv.
Underetasje har malte/tapetserte/panelerte vegger samt ubehandlet mur/sparesteinsmur på vegger. Panel og mdf-panel i himling.
1. etasje har malt tapet og mdf-panelplater på vegger, takessplater i himling.
2. etasje har malt tapet og mdf-panelplater på vegger, takessplater og mdf-panel i himling
Loftsetasje har tapet på vegger og malte himlinger i hobbyrom.
Åpen takkonstruksjon i uinnredet loft.
Innvendige overflater er stedvis oppusset og fornyet i 2019-2020.
Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.
Det er installert vedovn på stue i 1. etasje og 2. etasje, mursteinspipe fra byggeår.
Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner som er dels, utforet, isolert, montert dampsperre og kledd med plater/panel innvendig. Åpen murkonstruksjoner i boder.
Innvendige trapper i treverk med tette trinn. Tett rekkverk i treverk.
Det er innvendige formpressa fyllingsdører, trefyllingsdører og slette finerdører i boligen. Noe forskjellig alder og slitasjer.
Garasje på ca 22 m², tilbygd i 1992. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av lecamurer, støpt plate i tak. Leddport av treverk med elektrisk portåpner (ikke tilkoblet), vindu av treverk med enkelt glass. innlagt strøm.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom
Bad/vaskerom med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusj, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, røropplegg for eventuell montering av badekar. Det er 2 sluker i gulv, elektrisk avtrekk. Det er opplyst at badet ble oppusset på begynnelsen av 2000-tallet.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med foldedører av glass, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2019 ved stor grad av egeninnsats.

Våtrom › 2. etasje › Bad
Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2019 ved stor grad av egeninnsats.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › Underetasje › Hybelkjøkken
Hybelkjøkken med integrert kokeplater, kjøleskap og oppvaskbenk.
Det er ventilatorhette over kokesone.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning i kirsebærfiner med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble montert brukt i 2019.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 2. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning i kirsebærfiner med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble montert brukt i 2019.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. I all hovedsak montert nytt i 2019. Det er fortsatt noen eldre kobberrør i boligen. Fordelerstamme for vann i kott i underetasje.
Innvendige avløpsrør av plast. I all hovedsak montert nytt i 2019. Det er noe stedvis eldre avløpsrør.
Det er naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer. Det er noe begrenset ventilasjon i enkelte rom.
Det er installert 3 luft/luft varmepumper i boligen.
200 liter vv-bereder fra 2021 i kott i underetasje. Felles for leilighet i 1. etasje og bad i 2. etasje.
Det er montert en liten benkebereder i kjøkkenbenk i 2. etasje som er tilknyttet kjøkkenet.
Det er montert utvendig vannutkast.
Stoppekran og vannmåler er plassert i hybelkjøkken i underetasje.
Eldre dato på stoppekran.
Sikringsskap med automatsikringer. Det er eget sikringsskap med kontramåler til leilighet i 2. etasje.
Brannslukkingsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering i all hovedsak fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og betongrør. Det er observert drenerende masser og knotteplast langs grunnmur mot nord og vest, men det er ukjent hva som er gjort her.
Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter.
Det er natursteinsmurer i terrenget på tomta.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, natursteinsmurer, fuglebad, plen-/markarealer og diverse beplanting med trær og prydbusker.
Det er ukjent type på utvendige vann- og avløpsrør- eldre dato. Vurdert utifra alder. Det er tegn til at utvendig avløpsrør inn til huset er skiftet, men ukjent når dette eventuelt ble gjort.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	255 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	255 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

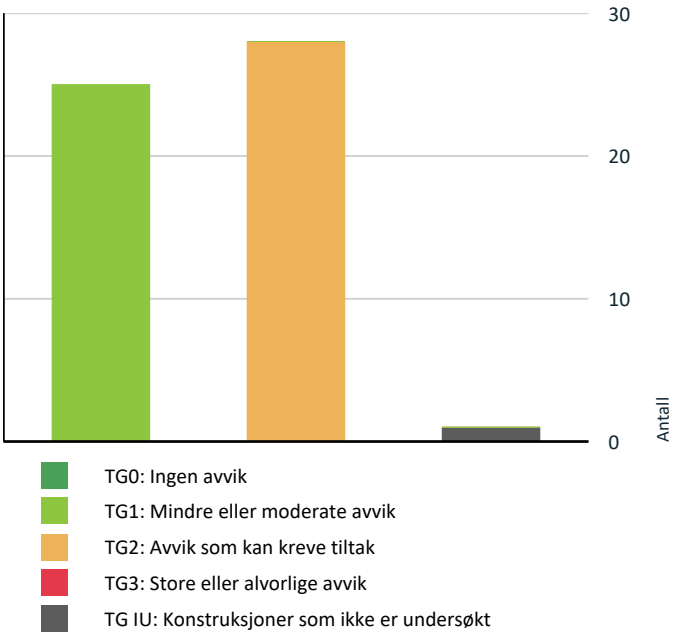
Hel tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegninger av tilbygg (garasje), men det er ikke plan- eller fasadetegninger av bolighuset.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hel tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Innvendig > Garasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Stoppekran og vannmåler	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler rekkverk rundt trappeåpning i loftsetasje.
- Trappen til loftsetasje har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet.

Tilstandsrapport

HEL TOMANNSBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Ca årstall

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Tilbygd garasje mot øst

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med Decra metallpanner e.l. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at taktekkingen på vindfang har noe rustskader og nedbøyning/deformert.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden. Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier av treverk. Det er ukjent om takrenner og nedløp er skiftet etter byggeår. Det er snøfangere på bare ene siden av taket.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er stedvis fuktmerker i takkonstruksjon. Det er noe fukt i kassekledning ved takfot mot nord/vest.

• Det er symptom på aktivitet fra mott/borebille

• Det er observert spor etter avføring fra mus. Det har også vært noe avføring fra katt i loftet.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Det er stedvise fuktmerker i tak. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

• Det er utført fuktmålig i kassekledning mot nord/vest og det er målt 41,4 vekt-% fukt i området her. Dette må undersøkes nærmere, og det kan være påregnelig med lokale utbedringer.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.

• Museavføring i loftskonstruksjon betyr at det er eller har vært mus der, og dette kan føre til dårlig lukt, helsefare, ødelagte materialer og kostbare reparasjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare forholdet. Det kan ikke utelukkes at lignende forhold også er andre steder i boligen. Isolasjon i bjelkelag må fjernes og erstattes med nytt.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Det er opplyst at bordkledning mot sør og vest ble skiftet på 1980-tallet. Øvrig kledning fra byggeår. Det opplyses om at huset ble malt utvendig i 2025.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er observert noe malingsbobler/fukt i noe bordkledning mot øst.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Det kan være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980- og 90-tallet. 2 nye vinduer med 3-lags energiglass på kjøkken i 1. etasje og 2. etasje. Noen eldre vinduer med kobla rammer og enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert.

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Stedvis utvendige slitasjer og noe rust på innfesting av glasslister.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av treverk med glassfelt. Verandadører i 1. og 2. etasje av treverk med 2-lags isolerglass fra 1980-tallet.
Inngangsdør til leilighet i 1. etasje av formpressa trefiner fra 2019. Eldre inngangsdør til leilighet i 2. etasje av trefiner med enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
• Verandadører er av eldre dato og har slitasjer.

Konsekvens/tiltak
• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
• Det kan være påregnelig med utskiftinger.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda mot øst på ca 24 m² i 1. etasje. Oppført på garasje tak med støpt plate dekket med plastpletter. Rekkverk av treverk, trapp til hage.
Veranda mot øst på ca 9 m² i 2. etasje. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk. Det er montert tette trapesplater av metall under gulv.
Verandaene ble oppført omtrent samtidig med garasje. ca 1992.

Vurdering av avvik:
• Rekkverk har en del overflateslitasjer.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det vil være påregnelig med generelt vedlikehold.
• Det er ikke krav til å utbedre høyden til dagens krav, men anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er oppført en overbygd terrasseplatting i hage mot vest, ca 10 m². Det er belegningsstein og betongheller på grunn, yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning, takkonstruksjon av tresperrer med bølgeplater av glassfiber. Plassbygd dør av treverk i bakvegg, åpen front.

Vurdering av avvik:
• Trekonstruksjoner har overflateslitasjer og stedvis fuktmerker.

Konsekvens/tiltak
• Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Enkel plassbygd trapp av treverk fra veranda i 1. etasje til hage. Rekkverk av treverk.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Underetasje har fliser, laminat og betonggulv.
1. etasje har laminat på gulv, malte furubord i trappegang.
2. etasje har laminat på gulv, malte furubord i trappegang.
Loft har furubord på gulv.
Innvendige gulvflater ble en del fornyet i 2019-2020. Normal slitasje utifra alder og bruk. Noe stedvis knirk i gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Underetasje har malte/tapetserte/panelerte vegger samt ubehandlet mur/sparesteinsmur på vegger. Panel og mdf-panel i himling.
1. etasje har malt tapet og mdf-panelplater på vegger, takessplater i himling.
2. etasje har malt tapet og mdf-panelplater på vegger, takessplater og mdf-panel i himling
Loftsetasje har tapet på vegger og malte himlinger i hobbyrom. Åpen takkonstruksjon i uinnredet loft.
Innvendige overflater er stedvis oppusset og fornyet i 2019-2020.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Vurderes å være normale skjevheter utifra alder og konstruksjon.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det er krav til Radonmåling ved utleie av boenhet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er installert vedovn på stue i 1. etasje og 2. etasje, mursteinspipe fra byggeår.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner som er dels, utforet, isolert, montert dampsperre og kledd med plater/panel innvendig. Åpen murkonstruksjoner i boder. Det er boret inspeksjonshull i hybelkjøkken mot yttervegg mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt 19 vekt-% fukt i bunnsvill/utforingslekt som tilsier at det trekker noe fukt gjennom grunnmur/kapillærsug fra bakken, men det er ikke tegn til fuktskader.

• Det er påvist fuktskjolder/saltutslag på muroverflater i underetasje.

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.

• Fuktskjolder og saltutslag kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes. Utvendig sluk/drenering mot sør/øst ved hushjørne/garasje må kontrolleres og holdes fri for rusk.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i treverk med tette trinn. Tett rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler rekkverk rundt trappeåpning i loftsetasje.

• Trappen til loftsetasje har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige formpressa fyllingsdører, trefyllingsdører og slette finerdører i boligen. Noe forskjellig alder og slitasjer.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er spor etter mott og muselort i loftsetasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr, mott i loft/takkonstruksjon.
- Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det er ikke montert musebånd bak bordkledning.

Konsekvens/tiltak
- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Det vil være påregnelig med behandling av treverk. Forholdet må overvåkes.
- Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje på ca 22 m², tilbygd i 1992. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av lecamurer, støpt plate i tak. Leddport av treverk med elektrisk portåpner (ikke tilkoblet), vindu av treverk med enkelt glass. innlagt strøm.

Vurdering av avvik:
- Det trekker noe fukt inn i garasje i bakkant.
- Det er slitasjer på garasjeport.

Konsekvens/tiltak
- Det vil være påregnelig med lokale utbedringer. Utvendig sluk/drens på hjørnet bak garasje må kontrolleres i forhold til funksjon.
- Det vil være påregnelig med generelt vedlikehold for å hindre videre slitasjer.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusj, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, røropplegg for eventuell montering av badekar. Det er 2 sluker i gulv, elektrisk avtrekk. Det er opplyst at badet ble oppusset på begynnelsen av 2000-tallet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler underskinne på deler av våtromsplatene. Det er ikke fuget tett med silikon mellom underskinne og våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

• Det må foretas lokal utbedring.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er stedvise kuler og svanker i gulv som gjør at ved eventuelt vannsøl så vil det samle seg vanndammer som ikke renner direkte til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger. Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:

• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon. Det er også ufagmessig utførelse på montering av baderomsplater.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, røropplegg for eventuell montering av badekar. Det er 2 sluker i gulv, elektrisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

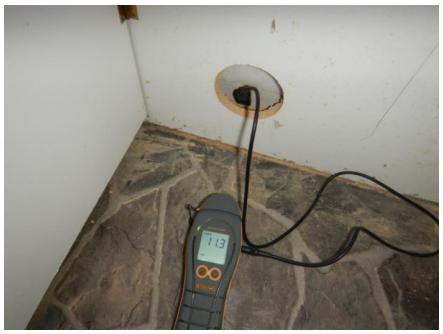
Det er elektrisk avtrekksvifte. Viften er beregnet for montering på vegg, men er montert i himling og må jevnlig rengjøres og kontrolleres.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i hybelkjøkken mot bad/vaskerom. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt 11,2 vekt-% fukt i bunnsvill som er tørt. Men gjør oppmerksom på at hullboring er utført i område med lite fuktbelastning. Det er ikke mulig å utføre hulltaking mot våtsoner da disse grenser til yttervegger.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med foldedører av glass, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2019 ved stor grad av egeninnsats.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger, mdfpanel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er mangelfull håndverksmessig utførelse av flislegging, egeninnsats. Det er manglede silikonfuge i overganger vegg/himling etc.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran som tettesjikt. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med foldedører av glass, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tilgang til underside av sluk fra bod i underetasje og hulltaking er ikke utført. Det er utført fuktmålinger i slukområdet med Protimeter uten å avdekke avvik. Det er utført fuktsøk med Tramex ME5 på overflater uten å avdekke unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2019 ved stor grad av egeninnsats.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger, mdfpanel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er mangelfull håndverksmessig utførelse av flislegging, egeninnsats. Det er manglede silikonfuge i overganger vegg/himling og rundt sisternekasse etc.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran som tettesjikt. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Sluk er under dusjkabinett og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Ene foten til dusjkabinett står på slukrist.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Dusjkabinett kan ikke flyttes uten å demonteres. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i stue mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

UNDERETASJE > HYBELKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybelkjøkken med integrert kokeplater, kjøleskap og oppvaskbenk. Det er ventilatorhette over kokesone.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > HYBELKJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i kirsebærfiner med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er noe slitasjer på mdf-panel bak komfyr. Det opplyses om at kjøkkenet ble montert brukt i 2019.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i kirsebærfiner med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble montert brukt i 2019.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. I all hovedsak montert nytt i 2019. Det er fortsatt noen eldre kobberrør i boligen. Fordelerstamme for vann i kott i underetasje.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. I all hovedsak montert nytt i 2019. Det er noe stedvis eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting av avløp er ført ut gjennom gavlvegg, og det er heller ikke montert ventilhette/beskyttelse av gjennomføring i veggen. Avløp skal luftes ut over tak.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer. Det er noe begrenset ventilasjon i enkelte rom.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert 3 luft/luft varmepumper i boligen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liter vv-bereder fra 2021 i kott i underetasje. Felles for leilighet i 1. etasje og bad i 2. etasje.
Det er montert en liten benkebereder i kjøkkenbenk i 2. etasje som er tilknyttet kjøkkenet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert utvendig vannutkast.

TG 2 Stoppekran og vannmåler

Beskrivelse

Stoppekran og vannmåler er plassert i hybelkjøkken i underetasje. Eldre dato på stoppekran.

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Det er eget sikringsskap med kontramåler til leilighet i 2. etasje. Det opplyses om at deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i forbindelse med oppussing 2019/2020.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering i all hovedsak fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og betongrør. Det er observert drenerende masser og knotteplast langs grunnmur mot nord og vest, men det er ukjent hva som er gjort her.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist noe saltutslag og stedvis fuktnivå i utforingsvegger i underetasje. Noe tidvis innsig av fukt i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- 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.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmurer i terrenget på tomta.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, natursteinsmurer, fuglebad, plen -/markarealer og diverse beplanting med trær og prydbusker.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er ukjent type på utvendige vann- og avløpsrør- eldre dato. Vurdert utifra alder. Det er tegn til at utvendig avløpsrør inn til huset er skiftet, men ukjent når dette eventuelt ble gjort.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler rekkverk rundt trappeåpning i loftsetasje.
• Trappen til loftsetasje har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det er ikke krav til å utbedre høyden til dagens krav, men anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

255 m²/232 m²

Hel tomannsbolig: 3 Stuer, 3 Kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Gang, 3 Trapperom, Vindfang, 2 Bod, Kott, Garasje, 3 Soverom, 2 Bad, Spisestue, Uinnredet loft, Hobbyrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

Markedsvurdering

Hel tomannsbolig beliggende i Sandvikvegen ca 1,5 km vest for Langevåg sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- lys- og utsiktsforhold. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordre Lambertgard 3 ,6030 LANGEVÅG 120 m² 2019 3 sov	21-10-2025	4 250 000	**4 075 000**		4 075 000	**32 600**
2	Molværsvegen 125 ,6030 LANGEVÅG 167 m² 1976 4 sov	28-05-2026	4 500 000	**4 500 000**		4 500 000	**26 946**
3	Markvegen 8 ,6030 LANGEVÅG 167 m² 1974 2 sov	26-04-2023	3 700 000	**3 410 000**		3 410 000	**20 419**
4	Bulegane 23 ,6030 LANGEVÅG 185 m² 1972 4 sov	10-11-2025	4 250 000	**4 250 000**		4 250 000	**20 335**
5	Storsteinmyra 4 ,6030 LANGEVÅG 201 m² 1934 3 sov	25-06-2026	3 790 000	**3 650 000**		3 650 000	**18 159**
6	Legemarka 53 ,6030 LANGEVÅG 182 m² 1932 4 sov	12-01-2025	2 890 000	**2 690 000**		2 690 000	**13 383**
7	Sandvikvegen 49 ,6030 LANGEVÅG 160 m² 1962 4 sov	18-09-2025	2 300 000	**2 375 000**		2 375 000	**13 268**
8	Sandvikvegen 5 ,6030 LANGEVÅG 168 m² 1937 4 sov	28-01-2025	1 300 000	**1 850 000**		1 850 000	**11 012**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Hel tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 950 000
Diverse	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 100 000
Sum teknisk verdi - Hel tomannsbolig	Kr.		**3 950 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 950 000**

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.	1 000 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 950 000**

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

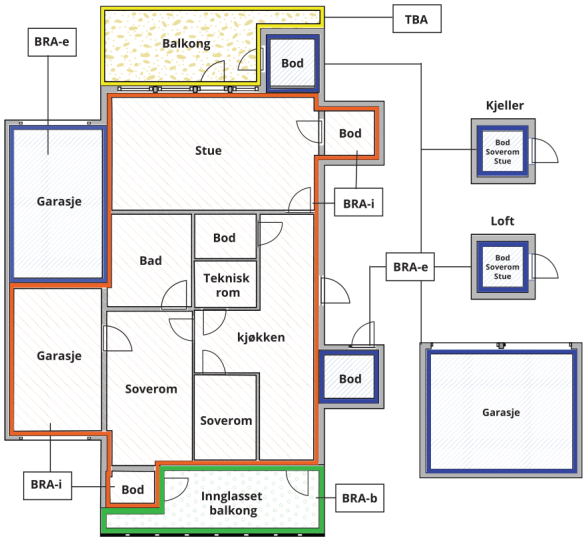
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass 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 boder
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 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 bygningssakkyndig 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

Hel tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	68	23		91	
1. etasje	70			70	24
2. etasje	70			70	9
Loft	24			24	
SUM	**232**	**23**			**33**
SUM BRA	**255**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, hybelkjøkken, bad/vaskerom, gang, trapperom, vindfang, bod, bod 2, kott	Garasje	
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang, trapperom		
2. etasje	Stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad, gang, trapperom		
Loft	Uinnredet loft, hobbyrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger tegninger av tilbygg (garasje), men det er ikke plan- eller fasadetegninger av bolighuset.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Terje Slagnes Lynghjem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	113	33		0	636.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sandvikvegen 1

Hjemmelshaver
Lynghjem Terje Slagnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sandvikvegen ca 1,5 km vest for Langevåg sentrum og ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- lys- og utsiktsforhold.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert men avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, natursteinsmurer, fuglebad, plen-/markarealer og diverse beplanting med trær og prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert med 2 boenheter i Matrikkelen; Tomannsbolig, horsontaldelt. Det er innredet leilighet i 1. etasje og 2. etasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*